

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-869

24.10.2022

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Septiktank/møkkakjeller – tvist om utmåling av prisavslaget – avhl. § 4-12.

En enebolig i Farsund fra 1907 med løe fra 1957 ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper 31.3.21. Boligen ble solgt som et dødsbo, og boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3. I salgsprospektet var det opplyst at "*eiendommen har septiktank som ligger nedgravd i løa*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var septiktank på eiendommen, men at kloakken ble ført til møkkakjelleren i løa. Kjøper var i kontakt med kommunen, som kunne opplyse at benyttelse av møkkakjeller som septiktank ikke var en godkjent løsning. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avsto først kjøpers krav, men har senere akseptert at det ble gitt en uriktig opplysning. Partene var for nemnda uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 80 000, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 208 163.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av septiktank/møkkakjeller, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en enebolig i Farsund oppført i 1907. Boligen er tidligere gårdsbruk med tilbygget fjøs/løe oppført i 1957.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Landlig beliggende eiendom med solrik tomt og flott utsikt

(...) DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

(...) VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet privat vei, vann og kloakk.

Eiendommen har septiktank som ligger nedgravd i løa.

Septiken tømmes 2. hvert år i regi av kommunen. Tilkoblet brønn som ligger i front av boligen.

Boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3, og i tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Gammel bolighus, fra tidligere tider ett gårdsbruk. Boligen preges av alder og slitasje og må påregnes kostnader til generell vedlikehold, rehabilitering og eventuelt modernisering.

Følgende hovedtrekk nevnes spesielt:

Taket må tekkes om, indikasjon på råte lekter.

Foruten 5 vinduer er alle med råteskader.

Utvendig kledning har stedvise råteskader.

Råte i gulvet innenfor inngangsdøra og i vegg under vinduer ved døra.
Råteskader i midtdrager over mur og grunnmursvill i vestvegg har synlige skader over kjellervinduer.
Ujevne gulv og knirk.
Synlig råte i gavlvegg, del av vegg i låa.

(...) **VVS**

Avløpsrør synlige deler i plast

(...)

Låa TG 2

(...)

Vurdering

Bygget er preget av slitasje og har skader.

Låvegulv og høyloft har råteskader.TG:3

Råteskader i tømmerkasse, hønsehus og fjøs.TG:3

Stendere har skade.

Alle vinduer med enkle glass er råteskadet.

Dør fungerer.

Leddport, skinnene er rustskadet.

Det er aktive stripet borebiller (*Anohium punctatum*) såkalt (morr) i alle trekonstruksjoner, betydelig angrep.

Tiltak/konsekvens

Skadeomfanget er ikke nedrivings, men betydelig, har derfor vurdert og satt tilstandsgrad til TG:2 og ikke TG:3 på hele låa. Men likevel kost nytte må vurderes.

Det er nødvendig med vedlikehold og utskiftning av konstruksjoner/ konstruksjonsdeler og overflater

Boligen ble solgt som et dødsbo, og egenerklæringsskjema var ikke utfylt ved salget.

I forkant av avtaleinngåelsen ble det avholdt visning. Kjøper deltok ikke selv på visningen, men har opplyst at fire nære familiemedlemmer deltok på visningen, i tillegg til en snekker som gikk over eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.21, og overtatt av kjøper den 31.3.21.

På overtakelsen spurte kjøper om selger kunne vise hvor septiktanken lå, hvor selger pekte på en plate/luke som lå i låa. Ifølge kjøper hadde megler tidligere forklart at septiktanken lå nedgravd under låven.

Få dager etter overtakelsen, var kjøper i låa og løftet luken ned til der septiktanken skulle være plassert. Kjøper fant ikke lokk til tanken i låa, eller andre steder på eiendommen. Kjøper tok derfor kontakt med renovasjonsselskapet, som informerte om at det ikke var septiktank på eiendommen, men at kloakken ble ført til møkkakjelleren i låa. Renovasjonsselskapet informerte videre om at det ofte hadde vært problemer med tilstoppede rør, på grunn av for liten dimensjonering i rørsystemet. Firmaet hadde derfor ofte vært på eiendommen for å spyle rørene.

Kjøper har innhentet loggføringen fra slamtømmingene på eiendommen, hvor det også fremgikk at møkkakjelleren ble benyttet som slamkum.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.4.22.

Selskapet innhentet kommentar fra selgers fullmektig, som ifølge selskapet opplyste følgende:

Ifølge selger har man alltid så langt hun kan huske hatt et anlegg i låa, som har blitt tømt ved årlige intervaller. Hun mener dette er et godkjent anlegg.

(...) Når det gjelder toalettet, har selger ikke vært kjent med behovet for spyling. Sammenhengen mellom at det er brønn og ikke optimalt fall på røret, gjør imidlertid at det er behov for å trykke spoleknappen helt inn

for å få spylt ordentlig ned i toalettet. Dersom det blir brukt for mye papir, kan det være behov for å etterspyle med en bøtte vann. Dette fortalte selger til kjøper på overtakelsen (...)

Kjøper tok kontakt med kommunen for å forhøre seg om løsningen. Kommunen opplyste følgende i e-post av 31.3.22:

Farsund kommune ønsker på generell basis ikke at gamle møkkakjellere benyttes som septiktanker. I de få tilfellene der disse benyttes rapporterer tømmefirma gjennomgående om feil og mangler. Der dette blir oppdaget gis det pålegg om å oppgradere/endre utslippet.

En gjennomgående feil er at de ikke er tette og i generelt dårlig forfatning. Det er heller ingen kammer slik som i en slamavskiller/reanseanlegg.

Som hovedregel skal alt avløpsvann kobles til offentlig ledningsnett. Der dette ikke er mulig vurderes utslippsløsningen for hvert enkelt tilfelle etter søknad. Det er da ønskelig at det benyttes tradisjonelle slamavskillere eller minireanseanlegg.

Kjøper igangsatte arbeidene med å få installert en septiktank på eiendommen. I den forbindelse måtte det gjennomføres en søknadsprosess for å få utslippstillatelse. Arbeidene kostet totalt kr 196 444. Kjøper fremla en uttalelse fra utførende firma T:

Vi har på oppdrag (...) utbedret avløpsanlegget for hennes eiendom på (...) Da de overtok eiendommen var det opplyst at avløp fra hus gikk til tett septiktank. Da vi undersøkte dette nærmere, viste det seg at den tette tanken var den gamle gjødselkjelleren i låa som var benyttet til dette. Dette er en løsning som ikke er godkjent av kommunen, og gjødselkjelleren var heller ikke tett, så anlegget måtte utbedres.

Kjelleren inneholdt på det tidspunktet vi kom, store mengder avløpsvann, ødelagte bygningsmateriell og søppel, og kunne ikke fungere som tett tank for huset. Det ble søkt om utslipp i henhold til dagens forskrifter, det ble godkjent, og utført. Ved etablering av nytt avløpsanlegg, er det krav om at gammelt anlegg saneres, så gammel gjødselkjeller ble tømt og rengjort. Anlegget er nå i godkjent tilstand og kan benyttes. Det er ikke utført forbedrende arbeider på avløpsanlegget, annet en det som er krav fra kommunen og i henhold til miljøblad 58.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at møkkakjelleren ble brukt som slamkum, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Hva gjaldt utmålingen av prisavslaget, har kjøper anført at det ikke var grunnlag for å foreta noe standardhevingsfradrag. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene.

Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8, ettersom det ikke var riktig at boligen hadde septiktank. Ved utmålingen la sekretariatet til grunn et fradrag på ca. 75 %, og tilkjente et prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet bekreftet at de ville følge sekretariatets avgjørelse, men kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper oppga at kostnadene nå hadde økt til kr 208 163.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det var ved salget gitt uriktige opplysninger om at boligen hadde en nedgravd septiktank. Kjøper avdekket etter overtakelsen at kloakken ble ført ned i møkkakjelleren i låa. Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er for nemnda opplyst at utbedringskostnadene utgjør totalt kr 208 163. Kostnadene inkluderer tømning av to kammer i møkkakjelleren.

Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 50 000 (ut fra på det tidspunktet totale utbedringskostnader på kr 196 444), og fremholdt følgende om utmålingen:

Utbedring vil gi kjøperen et nytt avløpsanlegg med lang levetid, mens det kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningene han fikk, var en septiktank av ukjent alder og tilstand. Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det skal foretas et fradrag i utbedringskostnadene på ca. 75 % som følge av standardheving og forlenget levetid. Se til sml. bl.a. FinKN 2016-154.

Selskapet har i e-post 1.9.22 opplyst at de ønsker å følge sekretariatets avgjørelse.

Kjøper har anført at standardhevingsfradraget er for høyt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det bør gjøres et fradrag i utbedringskostnadene på omkring 75 % grunnet standardheving og forlenget levetid. Etter nemndas skjønn bør imidlertid enkelte poster holdes utenfor beløpet som det gjøres fradrag i. Dette gjelder utgiftene til tømning av de to kamrene i møkkekjelleren (kr 22 400 og kr 11 719). Disse kostnadene var upåregnelige for kjøper og medfører ikke noen standardheving eller forlenget levetid av avløpsløsningen ut fra det som var opplyst ved salget. Videre finner nemnda at det ikke skal gjøres fradrag i utgiftene til å søke kommunen om utslippstillatelse (kr 3 742). Når det gjelder graveutgifter, kan ikke nemnda se at disse skal holdes utenfor beløpet som det gjøres fradrag i, da det var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedring/utskifting av avløpsanlegget ut fra opplysningene ved salget.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).