

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-25

12.1.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Nedgravd oljetank – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 4,905 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. I salgsprospektet sto det at oppvarming var "*elektrisk, vedfyring og parafin*". I boligsalgsrapporten skrev takstmannen at det tekniske anlegget i forbindelse med parafinfyring ikke var vurdert, og det ble oppfordret til ytterligere undersøkelser av fagkyndig personell. I sjekklisten for dokumentasjon i boligsalgsrapporten, under punktet "*tilsynsrapport for olje- eller septiktanker*" hadde takstmannen oppgitt "*ikke relevant*". Etter overtakelsen informerte selgers leietaker kjøper om at det lå en nedgravd oljetank på eiendommen, og kjøper ble vist påfyllingsrør til oljetanken. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til selgers og takstmannens forklaringer, samt til at opplysningen om at tilsynsrapport ikke var relevant ikke var tilstrekkelig konkret og spesifisert til å medføre mangelsansvar. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av nedgravd oljetank, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1974.

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

OPPVARMING

Oppvarming er elektrisk, vedfyring og parafin.

Boligsalgsrapporten inntatt i prospektet ble utarbeidet på bakgrunn av befaring den 24.8.20. Under overskriften "*Tekniske anlegg*" ble det bl.a. opplyst at dagtank for parafin var plassert i trappegang ned til kjeller. Punktet "*Annet*" ble gitt TG IU (ikke undersøkt), og det ble opplyst om følgende:

Det tekniske anlegget i forbindelse med parafinfyring er ikke vurdert av undertegnede.

Eventuelt ytterligere undersøkelser av dette henvises det til eget fagkyndig personell.

Under boligsalgsrapportens overskrift "*Sjekkliste dokumentasjon*", fremgikk bl.a. følgende:

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker: Ikke relevant

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger ikke hadde bodd i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av installasjoner som f.eks. oljetank hadde selger krysset av "*nei*". Selger hadde også krysset av "*nei*" på spørsmål om

kjennskap til om det forelå vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen, eller om det forelå påbud eller manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,905 mill. og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Etter kjøpet informerte selgers leietaker kjøper om at det lå en nedgravd oljetank på eiendommen. Kjøper ble vist rør utenfor boligen som skulle være til oljetanken.

Takstmann E. utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 11.1.21:

BESKRIVELSE

Etter overtagelse er det oppdaget at eiendommen innehar nedgravd oljetank tett inntil boligen. Det er ikke gitt noe form for opplysninger rundt nedgravde tanker og kummer på eiendommen, det er derimot opplyst i boligsalgsrapport at olje- eller septiktanker ikke er relevant (i fbm punktet som omhandler sjekkliste dokumentasjon).

Eiendommen ligger i risikoområde i fbm kvikkleire, videre ligger det kommunale vann-/avløpsledninger på eiendommen i umiddelbar nærhet til nedgravet oljetank. Dette vanskeliggjør og fordyrer arbeidet med oppgraving av oljetank, fornyelse av drenering osv. Kommunale ledninger hindrer også utnyttelse av eiendommen ved fremtidig behov for å bygge f.eks. en garasje, carport osv. på eiendommen, da kommunen ikke tillater at det bygges noe i umiddelbar nærhet eller over slike rør.

I fbm kvikkleire er det ikke tillatt å gjøre noe form for gravearbeider i området uten at det foretas en grundig vurdering og kontroll av geolog osv. i forkant.

(...)

KONKLUSJON

Eiendommen innehar nedgravet oljetank som det ikke er gitt noe form for opplysninger om. Oljetanken må saneres og fjernes (...) Det er innhentet tilbud fra I. AS på sanering og fjerning av oljetank. Tilbudet tar ikke høyde for problematikken rundt kvikkleire eller kommunale ledninger, noe som anse som meget fordyrende. Videre er det ikke medberegnet kostnader til opparbeidelse og istandsetting i tilbudet fra I.

Pristilbudet fra I. AS for fjerning av oljetanken var på kr 37 475 inkl. mva., eks. geotekniske undersøkelser. Kjøper fremla en e-post fra I. AS, hvor det ble forklart at det tok lengre tid å sanere oljetanken enn å fjerne den. Ifølge kjøper ville det være like dyrt å sanere tanken som å fjerne den.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra H. AS på kr 57 500 inkl. mva., som inkluderte geotekniske undersøkelser. Kjøper fremla også en e-post fra kommunen, hvor det fremgikk at geotekniske undersøkelser måtte foretas, både ved en fjerning og ved en sanering av tanken.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Jeg har på nåværende tidspunkt ikke noe å tilføye til de opplysninger som er gitt tidligere.

Det skal understrekes at undertegnede ikke på noe tidspunkt har bodd i huset der begge leilighetene har vært utleid kontinuerlig fram til noen dager før overleveringen. Ingen av leietakerne har på noe tidspunkt i leieperioden fremsatt noen kommentarer til standard eller funksjonalitet. En av leietakerne har bodd i huset sammenhengende hele perioden, - deler av tiden nede og de siste årene oppe.

Vi har i således i prosessen ikke holdt noe tilbake om vår kjennskap til eiendommen og de forhold som nå begrunner reklamasjonen. Vi har engasjert profesjonelle instanser for takst og verddivurdering for å sikre at all relevant info fremlegges for potensielle kjøpere.

Foretaket har også lagt frem en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten:

Siden det var en dagtank/oljeløfter samt måler montert inne i kjeller ble det derfor foretatt ytterligere undersøkelser på eiendommen hvorvidt det var nedgravd oljetank eller ikke uten at det ble oppdaget noen synlige åpenbare rør opp fra bakken som kunne tilsi noe annet.

Da de innvendige rørene i kjelleren fremsto utifra mitt synspunkt som mer eller mindre demontert at anlegget ikke lenger var i bruk. Det ble ikke foretatt ytterligere undersøkelser av det tekniske anlegget ifbm med dette da dette krever ytterligere fagkompetanse.

Konklusjonen ble da at det ikke var nedgravd tank på eiendommen, men at det i sin tid da det ble benyttet olje var at det like godt kunne vært fylt på frittstående fat for så og bli fylt inn på dagtank.

Det ble i tillegg spurt selger om det var nedgravd tank, noe de ikke hadde noen opplysninger på at det var.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at selger og takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten måtte ha kjent til oljetanken, og til at opplysningen i boligsalgsrapporten om at tilsynsrapport for oljetanker ikke var relevant måtte anses som objektivt sett uriktig. Kjøper viste til fremlagt bilde, som viste rørene som gikk fra dagtanken inne i boligen, ut gjennom grunnmuren, og langs ytterveggen bort til påfyllingsrørene til oljetanken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 57 500, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til oljetanken, og til at opplysningene i boligsalgsrapporten ikke var konkrete og spesifiserte nok til å rammes av avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til den nedgravde oljetanken. Det var dermed ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under tvil, kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8 for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger. Det er bl.a. vist til følgende:

Hva gjelder takstmannens forhold finner vi det noe vanskelig å vurdere synbarheten av de utvendige rørene til oljetanken alene ut ifra det ene fremlagte bildet. Rørene ligger bak noen busker, men fremstår likevel nokså lett synbare på bildet. Vi vil imidlertid påpeke at takstmannens befaring ble foretatt i august, og at det kan virke som at det fremlagte bildet er tatt på vinterstid, når det naturligvis var mindre blader på buskene. Følgelig er vi i tvil om synbarheten av rørene på tidspunktet for takstmannens befaring. I den grad det faktisk var vanskelig å se rørene, kan vi ikke se at takstmannen er å bebreide for sin antakelse om at det ikke var en oljetank på eiendommen.

Oppsummeringsvis er det en del uklarheter i saken som med fordel kunne blitt belyst. Sekretariatet må ta stilling til saken slik den er dokumentert, og på bakgrunn av sakens dokumenter finner vi ikke å legge til grunn at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til oljetanken, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Kjøper har anført at opplysningene om at tilsynsrapport for olje- eller septiktanker ikke var relevant uansett må anses objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Sekretariatet har til en viss grad forståelse for at disse opplysningene kunne virke forventningsskapende. Når det ellers ikke ble opplyst om nedgravde oljetanker på eiendommen, var det mulig å tolke opplysningen dithen at tilsynsrapport ikke var relevant, nettopp fordi det ikke fantes nedgravde oljetanker på eiendommen.

På den andre siden er det de konkrete og spesifiserte opplysningene som rammes av avhl. § 3-8, og det kan innvendes at det blir å strekke bestemmelsen for langt dersom så vidt vage opplysninger som dette anses uriktige. Slik vi ser det, kunne det også tenkes å være andre grunner til at tilsynsrapport for olje- eller septiktanker ikke var relevant. Et eksempel kunne være at tilsynsrapport ikke var relevant fordi dagtanken/oljeløfteren i kjelleren ikke lenger var i bruk. Et annet eksempel kunne være at tilsynsrapport ikke var relevant fordi det uansett var oljefyringsforbud. Det ble opplyst om oppvarming ved bl.a. parafin (mineralolje) ved salget, men hva kjøper så og hva som ble kommunisert på visning er ikke nærmere belyst av partene.

Sekretariatet utelukker ikke at de to tolkningsalternativene som er fremholdt ovenfor hver for seg kan fremstå noe mindre nærliggende enn kjøpers egen tolkning. Poenget er imidlertid at når opplysninger er tilstrekkelig vage og flertydige, vil det være vanskelig for kjøperen å knytte en bestemt forventning til dem – i hvert fall uten først å ha gjort nærmere undersøkelser, jf. avhl. § 3-10. Hvem som skal bære risikoen for kjøpers feiloppfatning er ikke nødvendigvis åpenbart, og vi anser nærværende sak som et grensetilfelle. Vi ser at det kan anføres at takstmannen hadde anledning til å formulere seg mer presist, men har til slutt kommet til at opplysningene ikke rammes av avhl. § 3-8.

Nemnda har også funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at det er grunnlag for å oppstille takstansvar i saken. Takstmannen har gitt følgende uttalelse om den nedgravde oljetanken:

Siden det var en dagtank/oljeløfter samt måler montert inne i kjeller ble det derfor foretatt ytterligere undersøkelser på eiendommen hvorvidt det var nedgravd oljetank eller ikke uten at det ble oppdaget noen synlige åpenbare rør opp fra bakken som kunne tilsi noe annet.

Da de innvendige rørene i kjelleren fremsto utifra mitt synspunkt som mer eller mindre demontert at anlegget ikke lenger var i bruk. Det ble ikke foretatt ytterligere undersøkelser av det tekniske anlegget ifbm med dette da dette krever ytterligere fagkompetanse.

Konklusjonen ble da at det ikke var nedgravd tank på eiendommen, men at det i sin tid da det ble benyttet olje var at det like godt kunne vært fylt på frittstående fat for så og bli fylt inn på dagtank.

Nemnda bemerker at den usikkerhet og de undersøkelser/avklaringer som her er foretatt burde vært omtalt i rapporten. Det fremstår rimelig klart for nemnda at takstmannen var inne på tanken om at oljetank kunne være nedgravd, bl.a. på bakgrunn av det monterte utstyret i kjelleren. I lys av dette blir det etter nemndas syn for ufullstendig å kun krysse av for "*ikke relevant*" på dette punktet i takstmannens sjekkliste.

Nemnda bemerker videre at bildene som er fremlagt av rørene som stikker opp ved husveggen med tyngde tilsier at disse må ha vært godt synlige. Selv om takstmannens befarings var på sommerstid, og noe beplantning er påregnelig, er det vanskelig å se for seg at de to rørene ikke hadde blitt observert dersom takstmannen først hadde tatt en runde rundt huset. Særlig må dette gjelde i lys av at takstmannen var inne på muligheten for en nedgravd tank, og dette i tillegg er et sentralt sjekkpunkt i rapporten. Aktsomheten og kravet til grundighet akkurat på dette punktet må derfor anses skjerpet. Nemnda mener således følgende fra kjøpers nemndsansmodning av 24.11.22 er dekkende:

Ett av bildene som ble fremlagt 19. november 2022 viser rørene som går fra dagtanken inne i boligen, ut gjennom grunnmuren, langs ytterveggen og bort til påfyllingsrørene til oljetanken som er plassert lengst til høyre på husveggen. Som bildet illustrerer, er det ingen vegetasjon foran rørene som potensielt kunne gjøre det vanskelig å avdekke disse. Særlig ikke for en faglært takstmann som selv opplyser at det ble gjort ytterligere undersøkelser på eiendommen for å avdekke om det fantes en nedgravd oljetank, ettersom han avdekket en oljeløfter med måler i montert kjelleren.

Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det er grunnlag for opplysningssvikt fra takstmannens side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. I dette tilfellet er det en glidende overgang mellom de to bestemmelsene: Opplysningen om at nedgravd oljetank ikke er relevante har både en dimensjon av ufullstendighet og uriktighet. Gitt utbedringskostnadens størrelse mener nemnda videre at innvirkningskriteriet også er oppfylt. Etter reglene om identifikasjon med selger foreligger det dermed en mangel.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og nemnda fastsetter dette til kr 57 500 i tråd med fremlagte tilbud fra firma H. AS. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).