

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-371

19.5.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Eldre fritidsbolig – ikke-godkjent avløpsanlegg – megleransvar? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1966 og modernisert i 2019, ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. og overtatt av kjøper den 13.7.20. Ved salget ble det opplyst om privat avløp til septiktank som ble delt med 1-2 nabohytter. Den 22.2.21 reklamerte kjøper over at infiltrasjonsanlegget manglet nødvendig godkjenning fra kommunen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste bl.a. til at kommuneoverlegen hadde frarådet avløpsløsningen på det sterkeste i et brev til daværende hytteeier og hyttenaboer i 1990, samt at selger hadde rehabilitert infiltrasjonsanlegget sammen med hyttenaboene så sent som i 2017. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 109 565.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avløpsanlegg uten kommunal godkjenning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Viken, oppført i 1966 samt modernisert i 2019.

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

(..) Koselig og innholdsrik hytte - Renovert og påkostet - Strøm, vei, vann og avløp

(...)

VEI/VANN/AVLØP

Privat vei, vann og avløp. Felles dypboring med 2 naboer. Felles septiktank med 1 nabo..

(...)

FASTE, LØPENDE KOSTNADER

De årlige faste utgiftene er:

- Velforening(300,-) frivillig.

- Kommunale avgifter(2.870,-)

- Vei/brøyting(ca. 8.950,-)

- Strøm(14.201,-) - Avhengig av bruk. Hytten brukt mye året rundt.

- Forsikring(2.194,-)

- Felles pumpehus/vanntilførsel(1.500,-)

- Festeavgift(1.900,-)

Utgiftene er opplyst av selger og er basert på selgers forbruk/avtaler.

Vedlagt salgsprospektet var også en *"egenerklæring fra selger vedr. faste løpende utgifter (...)".*

I tilstandsrapporten sto det bl.a. følgende:

EIENDOMSOPPLYSNINGER

(...) **Tilknytning vann:** Privat fra dypboring, felles med 2 nabohytter. Ny pumpe og trykktank ca. år 2010 iflg. eier.

Tilknytning avløp: Privat til septiktank, felles med 2 nabohytter (...)

(...)

VVS-INSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Varmtvannsbereder 113 L, 2019 modell plassert på vaskerom. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Varmekabel på vannledning.

Kommentarer:

Eier har opplevd at ved ekstrem kulde og vei opp til hytte brøytet kan vann fryse men det er varmekabel på vannledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overtrykksventil på varmtvannsbereder er ikke tilkoblet avløpsledning som går til sluk/avløp.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 1999, og at selger hadde benyttet fritidsboligen siden. På spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp hadde selger krysset av *"ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, og skrevet:

Avløpsrør tettet seg noen ganger etter at det ble lagt varmekabel i røret. Problem løst ved at kabel er fjernet.
NB: avløp har aldri frosset

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.20, og overtatt av kjøper den 13.7.20.

Den 22.2.21 reklamerte kjøper over følgende forhold:

Hytten har ikke utslippstillatelse. Mottatt bekreftelse fra kommunen. Opplysninger ikke gitt i salgsoppgaven

Kjøper kontaktet foretaket igjen den 25.3.22, og oppga at det hadde vært stort trykk på tilgjengelige fagfolk det siste året, og at kjøper fremdeles ventet på et kostnadsoverslag.

Kjøper sendte påkrav til foretaket den 9.8.22, og oppga bl.a. at forholdet først ble oppdaget i forbindelse med at kjøper søkte om å bygge på fritidsboligen. Kjøper informerte om at han i august 2022 hadde sendt søknad til kommunen om tillatelse til å etablere utslipp med minirensanlegg, pumpekum og etterpolering, og at kostnadene var estimert til kr 225 000.

Kjøper har fremlagt kommunikasjon med kommunen i tidsrommet 1989-1990. I et brev fra kommuneoverlegen av 30.5.90 sto det bl.a. at det på det sterkeste måtte frarådes å tillate infiltrering av vann fra slamavskiller der vannklosett var tilkoblet grunnet betydelige forurensningsproblemer i området.

Det ble lagt frem en faktura og et pristilbud som viste at infiltrasjonsanlegget ble gravd opp og etablert på nytt av H. AS i 2017. Kjøper har påpekt at man burde være kjent med at kommunen måtte kontaktes ved slike arbeider, ettersom dette var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Kjøper har opplyst at de totale utbedringskostnadene kom på kr 327 569 inkl. søknadsgebyr til kommunen, og at kjøper måtte dekke en 1/3 av kostnadene, dvs. kr 109 190. Kravet ble senere oppjustert til kr 109 565.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke kjenner til forholdene det reklameres over. Selger har aldri hatt kunnskap eller noen mistanker om at det ikke foreligger godkjent utslippstillatelse. Selger opplyser videre at X. kommune har foretatt tømning av septik tank, samt at han har betalt kommunale kostnader, jf. vedlegg til salgsoppgaven. Selger opplyser at det er merkverdig at han har betalt kommunale avgifter i over 20 år, og det nå skal foreligge at det ikke eksisterer utslippstillatelse. Selger har heller ikke mottatt noe pålegg fra kommunen eller andre aktører i sin eiertid.

Til dette har kjøper bemerkt at kommunens innkreving av renholdsavgift og tømning av slamavskiller ikke hadde noe med godkjenningen av selve anlegget å gjøre.

Kjøper har fremlagt megleroppgaven som megleren hentet inn fra kommunen før salget, hvor det bl.a. sto følgende:

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at manglende utslippstillatelse utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd, og at salgsopplysningene måtte anses som uriktige, da kjøper ble forespeilet at eiendommen hadde godkjent vann og avløp. Videre var den manglende godkjenningen av anlegget og det at arbeidene i 2017 var søknadspliktige, noe selger måtte ha kjent til. Kjøper anførte i tillegg at også megleren som gjennomførte salget skulle ha avdekket forholdet. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt ved passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på kr 109 565.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var tapt som en følge av passivitet, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde i god tro betalt for kommunale avgifter, og septiktanken ble tømt av kommunen. Selger var ikke kjent med den manglende godkjenningen, og det ble ikke gitt uriktige opplysninger ved salget. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel, dels fordi arbeidene som kjøper krevde dekket medførte en ren oppgradering av anlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet at fritidsboligen har en avløpsløsning med infiltrasjonsanlegg uten kommunal godkjenning. Fritidsboligen er oppført i 1966, og modernisert i 2019.

Nemnda bemerker at kjøper også har fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd, men dette kan ikke gjøres gjeldende som selvstendig grunnlag for mangelsansvar i og med at boligen er solgt "som den er", jf. avhl. § 3-9.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8. I sekretariatets vurdering heter det:

Kjøper har anført at en opplysning om at eiendommen har vann og avløp nødvendigvis må forstås slik at eiendommen har godkjent vann og avløp, og at det dermed foreligger en uriktig opplysning når anlegget manglet kommunal godkjenning, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Sekretariatet er i utgangspunktet helt enige i at en kjøper kan forvente at en avløpsløsning er godkjent av kommunen når det ikke opplyses om annet ved salget.

Ethvert forventningsavvik utgjør imidlertid ikke en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis, samt juridisk teori, er at bestemmelsen i avhl. § 3-8 bare kan anvendes på det som rent faktisk uttales om eiendommen, og ikke på det som ikke uttales, men som kjøperen har en forventning om. Det vises til Benestad Anderssen (2008) s. 164-165:

"Det kan være uklart om § 3-8 omfatter opplysninger som ikke er gitt uttrykkelig av selger, men som kjøper indirekte eller antitetisk slutter seg til ut ifra selgers øvrige utsagn eller opptreden. Dette kan formuleres som et spørsmål om bestemmelsen omfatter opplysninger som gis forutsetningsvis, alternativt om bestemmelsen omfatter underforståtte opplysninger (...)

Disse avgjørelsene til tross: § 3-8 kan bare anvendes på det som er uttalt om eiendommen, og ikke på det som ikke er uttalt, sml. Bergsåker s. 218. Det kan vanskelig sies at selger i disse tilfellene positivt har gitt en opplysning om eiendommen, jf. Hagstrøm s. 132 (...)."

Fra nemndspraksis vises det til FinKN 2018-027, hvor det ble opplyst om varmekabler på et bad ved salget, men hvor det viste seg at varmekablene var defekte. Kjøper hadde en berettiget forventning om at varmekablene fungerte, men nemndas flertall vurderte ikke opplysningene om at det var varmekabler på badet som objektivt uriktige. Se tilsvarende i FinKN 2018-521, hvor en enstemmig nemnd fant at et avvik ved kjøkkenviften ikke medførte at salgsopplysninger om mekanisk ventilasjon var objektivt uriktige.

Det er altså de konkrete og spesifiserte opplysningene som bestemmelsen i avhl. § 3-8 tar sikte på å ramme. I denne saken ble det ikke gitt konkrete opplysninger som tilsa at avløpsløsningen faktisk var godkjent av kommunen, og vi mener derfor at det er mer treffende å stille spørsmål ved om det ble gitt mangelfulle opplysninger om manglende kommunal godkjenning, jf. avhl. § 3-7.

Vi vil påpeke at det ikke er tvilsomt at kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om det, dersom det er utført tiltak uten nødvendige tillatelser fra kommunen, jf. bl.a. LB-2014-32177, FinKN 2019-642, FinKN 2014-311 og FinKN 2022-126.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at det ved salget ble gitt uriktige opplysninger om avløpsløsningen i fritidsboligen verken fra selger eller megler. Det er følgelig slik nemnda ser det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om selger eller megler kjente eller måtte kjenne til den manglende kommunale godkjenningen av infiltrasjonsanlegget, jf. avhl. § 3-7. Hva gjelder selgers forhold, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er konkrete holdepunkter for at selger – i strid med hva han forfekter – kjente eller måtte kjenne til dette. Det er heller ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til brevet av 30.5.90 fra kommuneoverlegen. Det vises i denne forbindelse til at brevet er datert omkring ni år før selger ervervet eiendommen. Når det gjelder spørsmålet om selger kjente eller måtte kjenne til at rehabiliteringsarbeidene av avløpsløsningen i 2017 krevde kommunal godkjenning, fremholdt sekretariatet følgende:

I nærværende sak var det selger selv som sammen med naboene fikk utført rehabiliteringen av infiltrasjonsanlegget i 2017. Anlegget hadde imidlertid vært der i hele selgers eiertid, og det er ikke dokumentert annet enn at selger hadde grunn til å tro at det opprinnelige anlegget var godkjent av kommunen. Etter hva vi forstår, innebar heller ikke rehabiliteringsarbeidene at det ble etablert en avløpsløsning av vesentlig annen karakter enn den som allerede var der. Slik vi forstår kjøper, besto arbeidene kun i at infiltrasjonsanlegget ble gravd opp og etablert på nytt. Saken skiller seg på dette punktet fra nevnte FinKN 2022-281 og FinKN 2022-126, hvor selgerne etablerte helt ulike løsninger enn de som allerede eksisterte. Slik saken er dokumentert for oss, har vi vanskelig for å konkludere med at selgers manglende kunnskap om at det måtte søkes om tillatelse var grovt uaktsom.

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger også på dette punktet, og tiltrer begrunnelsen.

Kjøper har i nemdsanmodningen blant annet vist til at megler ved oversendelse av megleroppgaven fra kommunen med opplysninger om tilknytning til vei, vann og avløp, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7, fikk opplyst at eiendommen *"har ikke avløp"*, noe som etter kjøpers syn burde foranlediget ytterligere undersøkelser fra megler om avløpsanleggets lovlighet. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å konkludere med at megler har opptrådt grovt uaktsomt ved at det ikke ble gjort ytterligere undersøkelser på dette punktet. Det vises til at det i salgsoppgaven var opplyst at eiendommen har *"privat vei, vann og avløp"* samt at den har *"felles septiktank med 1 nabo"*. I tilstandsrapporten var det under punktet om *"tilknytning avløp"* opplyst at eiendommen har *"privat til septiktank, felles med 2 nabohytter"*. Slik saken er opplyst, er disse opplysningene etter nemndas syn korrekte (dog med en unøyaktighet med hensyn til hvor mange som er tilsluttet septiktanken), og nemnda kan ikke se at disse opplysningene står i motstrid til den informasjonen som megleren fikk fra kommunen. Etter nemndas syn er det naturlig å forstå kommunens opplysning om at eiendommen ikke har avløp, som at eiendommen ikke er tilknyttet en offentlig avløpsløsning.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken hva gjelder selger eller meglers forhold.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at fritidsboligen var over femti år gammel på tidspunktet for kjøpet, og det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om at avløpsløsningen var rehabilitert siden byggeåret. Ut fra de opplysningene som forelå ved salget, heftet det følgelig en usikkerhet ved hvilken tilstand avløpsløsningen var i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).