

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-166

21.2.2024

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

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

Septiktank, asbest og oljetank – fullmektigsalg – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En bolig oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,825 mill., og overtatt av kjøper 27.7.20. Boligen ble solgt ved fullmakt, og selgers fullmektig hadde ikke bodd i boligen. Selgers fullmektig opplyste i egenerklæringen at det var skiftet til bioolje, og at gammel oljetank var sanert. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde offentlig avløp, og at boligens standard var fra byggeåret. Etter overtakelsen avdekket kjøper utildekkede asbestholdige materialer i boligens underetasje, at den gamle oljetanken ikke var forskriftsmessig sanert, samt feil og mangler ved septiktank. Kjøper reklamerte over forholdene. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selgers fullmektig ikke var kjent med de avdekkede forholdene, og at forholdene i alle tilfeller ikke utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om asbest og oljetanken, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 364 859.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved septiktank, oljetank og asbest, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Romslig enebolig som bærer preg av å være godt ivaretatt.

Garasje og carport.

Meste er standard fra byggår med bl.a. Hollandske glaserte takstein. Oppgradert bad for noen år siden og byttet noen vinduer ved behov. Nettopp installert bio-brensel tank. (Tanken i hagen er sanert).

(...)

Fyrrom:

Henter bioolje fra garasje. Mur på gulv, malt panel og malt mur på vegger, malte plater i himling.

(...)

Vei/vann/avløp

Offentlig.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig oppført ca. 1970 i trekonstruksjon. Bygningen har vesentlig standard fra byggeår men fremstår som godt vedlikeholdt. I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet: Vinduer, dører, bad og vaskerom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast samt støpejern.
Tilstandsgraden er satt mht. de eldste delene av røropplegget.

Takstmannen opplyste følgende om varmeanlegget:

Vurdering av tilstanden til oljeoppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkometanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen. Oljetanken står i garasjen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt ved fullmakt, og at selgers fullmektig ikke hadde bodd i boligen. Selgers fullmektig opplyste i egenerklæringen at det var skiftet til bioolje, og at gammel tank var sanert.

Ifølge kjøper opplyste megler på visningen at oljetanken var nedgravd i hagen og sanert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.20, og overtatt av kjøper den 27.7.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper utildekkede asbestholdige materialer i boligens underetasje, at den gamle oljetanken ikke var forskriftsmessig sanert, samt feil og mangler ved avløpet fra boligen (herunder septiktank). Kjøper reklamerte til selger i januar 2021, og til foretaket i juli 2021.

Kjøper har fremlagt en rapport av 16.1.21 hvor det fremgikk at det var avdekket asbestholdige materialer i fyrrom og gang i kjeller.

Videre har kjøper innhentet rapport etter rørinspeksjon utført av K. Septikservice den 18.1.21 som følge av tett avløp. Det ble konstatert avleiringer og rustdannelser i rørene. Det ble også avdekket at boligen hadde septiktank, noe kjøper ikke var klar over, og at septiktanken hadde en lekkasje. Det ble også avdekket avleiringer og deformasjoner på avløpsrør fra septiktank til kommunalt nett. Kjøpers nabo var også koblet på dette avløpsrøret. Kjøper innhentet tilbud på utskiftning av avløpsrørene frem til kommunalt nett.

Det ble fremlagt et pristilbud fra entreprenør av 29.1.21 for sanering av asbest, sanering av oljetank og utbedring av avløp frem til septiktank.

Kjøper har opplyst at årsaken til at kravet omfattet fjerning av oljetanken fremfor sanering, var at det var rimeligere og enklere å fjerne tanken enn å få denne forskriftsmessig sanert. Tanken var tømt for olje, men ikke blitt forskriftsmessig sanert. Forskriftsmessig sanering medførte at alle koblinger ble demontert og tanken i tillegg ble fylt med sand/grus.

Kjøper har fremlagt en oversikt over kostnadene som var omfattet av kjøpers krav om prisavslag på kr 364 859. Kostnadene var fordelt på følgende måte:

Avløp:	kr 263 774
Asbest:	kr 81 685
Oljetank:	kr 19 400

Selgers fullmektig har opplyst til foretaket at han ikke var kjent med forholdene det var reklamert over. Selgers fullmektig opplyste at oljetanken ble sanert av K. Septikservice AS i 2019. Det ble fremlagt faktura for dette arbeidet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av de avdekkede forhold knyttet til avløp, asbest og oljetank.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 364 859.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen ble solgt ved fullmakt og at

selgers fullmektig ikke var kjent med de anførte forholdene. Foretaket har videre anført at heller ikke takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at opplysningene uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Foretaket har vist til at det var en eldre bolig fra 1969, og at det ikke var gitt informasjon om oppgradering av boligens avløpsanlegg. Videre tilsa alderen på boligen og standarden at det kunne være brukt materialer som inneholdt asbest. Det var også opplyst at oljetanken var sanert og ikke fjernet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten om asbestholdige materialer. Hva gjaldt avløp og oljetank, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova, hverken som en følge av mangelfulle opplysninger, eller at det samlede avviket var vesentlig. Sekretariatet fant at prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kunne settes til kr 60 000.

Kjøper har klaget saken inn til nemnda, og har opprettholdt at det forelå klare bevismessige holdepunkter for at selgers fullmektig hadde kjennskap til forholdene knyttet til oljetanken, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda oppfatter kjøpers nemndsansmodning dithen at det kun er forholdene knyttet til oljetanken som angripes. Det er anført at det fremgikk av salgsoppgaven at oljetanken var sanert, mens det i ettertid har vist seg å ikke foreligge noen dokumentasjon på forskriftsmessig sanering.

Foretaket har ikke kommentert kjøpers nemndsansmodning.

Nemnda er enig i at opplysningen i egenerklæringen om at "*gammel tank er sanert*" tilsier at kjøper kunne forvente en forskriftsmessig sanering av tanken. Tømming og spyling av tanken kan være en del av denne saneringsprosessen, men er i seg selv ikke tilstrekkelig. Det foreligger derfor en positivt uriktig opplysning, som nemnda mener må anses som en mangel etter avhl. § 3-8. Selv om mangelskravet er relativt begrenset – kr 19 400 – finner nemnda etter en konkret vurdering at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Prisavslaget settes i tråd med kjøpers krav, kr 19 400. Det er ikke grunnlag for fradrag for noen standardheving eller forlenget levetid.

Samlet prisavslag blir dermed kr 79 400, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).