

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-992

4.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – vann- og avløpsanlegg – korrigert uriktige opplysninger? – opplyst "*det (er) ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg*" – megleransvar? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, og 3-10.

En hytte fra 1993 ble solgt for kr 1,4 mill. i april 2022. Hytta ble i den første versjonen av Finn-annonsen og i salgsprospektet markedsført med at den hadde innlagt vann og avløp. Noen dager før visning ble megler kontaktet av kommunen, som ba om at opplysningene ble korrigert ettersom hytta manglet utslippstillatelse. Megler sendte SMS til kjøper den 28.3.22 hvor det ble opplyst at det ikke forelå utslippstillatelse, og at uten slik tillatelse "*er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Ny eier overtar risikoen og ansvaret for forholdet*". Kjøper deltok på visning 3.4.22. På visning mottok kjøper et informasjonsskriv fra kommunen, hvor det bl.a. fremgikk at "*Denne hytta/boligen har ikke utslippstillatelse, og kan ikke ha innlagt vann eller avløpsrenseanlegg*". Boligen ble solgt ved budaksept den 4.4.22. Kjøper reklamerte den 22.4.22 over at vann/avløpsanlegget var ulovlig. Kjøper mente at opplysningene om innlagt vann og avløp ikke ble korrigert i tilstrekkelig grad før avtaleinngåelsen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper fikk korrekte opplysninger før avtalen ble inngått. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag mellom kr 400 000 og kr 450 000, krav om takstutgifter, krav om erstatning for advokatutgifter mv., samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig vann- og avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en hytte i Innlandet oppført i 1993.

I selgers egenerklæringsskjema datert 8.3.22 fremgikk det at hytta var en del av et dødsbo, og skjemaet var ikke utfylt. Det fremgikk under tilleggscommentar at:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke erkjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

I tilstandsrapporten av 21.3.22 ble hyttas kjøkken og bad tilstandsvurdert på ordinær måte, uten at offentlig godkjenning av innlagt vann og avløp ble problematisert. Det fremgikk bl.a. følgende om tilknytning til vann- og avløp:

Tilknytning vann

Privat brønn beliggende på utsiden av eiendommen. Dokumentasjon på bruksrett av brønn bør innhentes.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsledninger og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

I salgsprospektet opprettet 23.3.22 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eiendommen ligger i et LNRF område – Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Eiendommen ligger i en faresone for flom. Kopi av reguleringskart og kommuneplan mm. kan sees hos megler.

Det fremgikk videre av salgsprospektet at hytta hadde innlagt vann og avløp, og det ble bl.a. vist til, både i tekst og bilder, at kjøkkenet hadde en nyere og moderne innredning og at hytta hadde bad med servantskap, wc og dusjkabinett. Det ble videre bl.a. opplyst om følgende vedrørende vann/avløp:

Privat brønn beliggende på utsiden av eiendommen. Dokumentasjon på bruksrett av brønn bør innhentes. Eiendommen har privat avløpsanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

Det er fremlagt utskrift av to versjoner av hyttas Finn-annonse. I den første, sist endret 28.3.22, fremgikk det bl.a. at hytta hadde innlagt vann. I den siste, sist endret 31.3.22, fremgikk det bl.a. følgende:

Det er innlagt privat vann og avløp. I kommunens arkiver finnes ikke dokumentasjon på at eiendommen har fått innvilget utslippstillatelse. Uten utslippstillatelse er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Ny eier overtar risikoen og ansvaret for forholdet.

X. kommune sendte et brev til eiendomsmegleren den 28.3.22, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Vedrørende ulovlig innlagt vann og avløp i hytte for salg - oppdatering av informasjon i annonse/salgsoppgave/takst – [Adresse]

Viser til telefonsamtaler med [Megler] angående vann og avløp i hytta i [Adresse], som ligger annonsert for salg på finn.no.

Ber om at salgsdokumenter oppdateres med informasjon og at interessenter orienteres.

I "meglerpakka" som ble sendt fra kommunen er det lagt ved "Informasjon om vann og avløpsrenseanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen". Denne bør som minimum benyttes.

Informasjon fra byggetillatelse

I Byggetillatelsen for hytta datert 02.02.1993 er det presisert at det ikke tillates lagt vann inn i hytta, før det er søkt om og eventuelt gitt utslippstillatelse

(...)

Ulovlig anlegg må fjernes

Det er ikke tillatt å legge inn vann eller anlegge avløpsanlegg uten utslippstillatelse og byggetillatelse for avløpsanlegg. Kommunen har ikke funnet en slik tillatelse for hytta i [Adresse], og det antas at slik tillatelse ikke er gitt. Ta kontakt med kommunen om eier har slik tillatelse.

Når det ikke er gitt en slik tillatelse er anlegget ulovlig. Man kan søke om tillatelse i ettertid, se eget avsnitt. Hvis man ikke får tillatelse i ettertid, må man fjerne det som er ulovlig. Uten utslippstillatelse har man ikke lov til å ha avløpsanlegg eller innlagt vann.

(...)

Tiltak er ikke tillatt i LNF-områder

Den aktuelle eiendommen ligger i et område som er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i Kommuneplanens arealdel. I LNF- områder er det et generelt forbud mot tiltak. Et avløpsanlegg er et tiltak. Det betyr at det ikke er lov å anlegge avløpsanlegg i LNF-områder. Man kan søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

(...)

Søknad om dispensasjon

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.

En dispensasjon er en tillatelse til å fravike reglene i planen, til gunst for den som søker. Dispensasjon er en sikkerhetsventil, og kan bare gis unntaksvis i særskilte tilfeller.

Kjøper fikk SMS fra eiendomsmegler den 28.3.22:

Det er innlagt privat vann og avløp på eiendommen. I kommunens arkiver finnes ikke dokumentasjon på at eiendommen har fått innvilget utslippstillatelse. Uten utslippstillatelse er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Ny eier overtar risikoen og ansvaret for forholdet.

På visning den 3.4.22 fikk kjøper et informasjonsskriv fra kommunen med tittel "*Informasjon om vann og avløpsrenseanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen*" fra megleren. I det utdelte informasjonsskrivet fremgikk bl.a. følgende:

Denne hytta/boligen har ikke utslippstillatelse, og kan ikke ha innlagt vann eller avløpsrenseanlegg

I kommunens arkiver finnes det ikke dokumentasjon på at denne eiendommen har fått innvilget utslippstillatelse. Uten utslippstillatelse er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Hvis du overtar et ulovlig anlegg, overtar du samtidig ansvaret for å rette opp i situasjonen.

X. kommune sender denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Hva bør du gjøre?

Kommunen erfarer at mange legger inn vann eller anlegger avløpsanlegg uten at de har utslippstillatelse. Dette er ulovlig.

Du bør undersøke om boligen/hytta har innlagt vann og/eller om det er installert et avløpsanlegg uten tillatelse. Hvis boligen/hytta har innlagt vann eller avløpsanlegg, må du som kjøper eiendommen rette opp i situasjonen. Det kan du gjøre ved å:

1. Fjerne innlagt vann og/eller avløpsanlegg.
2. Få innvilget utslippstillatelse slik at du kan anlegge (eller beholde) avløpsanlegg. Dette krever søknad til kommunen. Kommunen kan innvilge, innvilge med vilkår eller avslå søknaden.

(...)

Begrensninger i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er kommunens styringsverktøy for arealene i kommunen. Den setter føringer for hvor det kan tillates avløpsanlegg og andre tiltak i kommunen. Det vil si at i deler av kommunen vil man trolig få avslag på søknad om utslippstillatelse. I disse områdene må man sannsynligvis basere seg på en enkel sanitær standard uten innlagt vann. I særskilte tilfeller kan man søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjon kan bare gis unntaksvis i særskilte tilfeller.

Undersøk og planlegg nå - utfør når du overtar

Du må selv undersøke om vann- og avløpssituasjonen på eiendommen er lovlig eller ulovlig. Hvis situasjonen er ulovlig, bør du selv ta initiativ til å utbedre situasjonen. Hvis du selv ikke tar initiativ til å fjerne ulovlighetene eller få en gyldig utslippstillatelse etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ rette opp i situasjonen innen en tidsfrist. Dette kan innebære at du må fjerne anlegget.

Boligen ble deretter solgt for kr 1,4 mill. ved budaksept 4.4.22. Kjøpekontrakt ble signert 12.4.22, og overtakelsen fant sted 5.5.22.

Kjøper fremsatte den 22.4.22 følgende reklamasjon:

Det er avdekket følgende forhold:

- Fritidsboligen er solgt med en opplysning om at boligen er tilkoblet privat vann og avløp. Etter budaksept ble kjøper informert om at eiendommen ikke har utslippstillatelse og at vann/avløpsanlegget er ulovlig og må

fjernes.

Kjøper har vært i kontakt med kommunen som bekrefter at eiendomsmegler ble informert om ulovligheten før salget.

Det reklameres overfor selger og eierskifteforsikringselskapet vedrørende dette. Det er ikke gitt opplysning om ovennevnte ved avtaleinngåelsen og dette anses som en kjøpsrettslig mangel.

Kjøper har fremlagt brev av 16.11.23 fra X. kommune, som redegjorde for kontakten mellom kommunen og megleren før salget:

Info i meglerpakke

I forbindelse med salg av eiendommen oppga kommunen opplysninger om ulovlig innlagt vann og avløp, samt kopi av byggetillatelse 14.13.2022.

(...)

Kommunens oppfølging av manglende info i annonse på finn.no.

Da eiendommen ble annonsert på finn kunne ikke kommunen se at opplysningene fra meglerpakken om ulovlig anlegg var gjengitt eller referert til.

(...)

Kommunen (...) ringte megler 28. mars 2022 kl. 13.30. I samtalen ble megler informert om at det var ulovlig innlagt vann og avløpsanlegg på fritidsboligen og at det var behov for å oppdatere annonsen. I samtalen ble megler og ansatt i kommunen enige om at kommunen skulle følge opp samtalen med en skriftlig tilbakemelding med informasjon om det ulovlige forholdet og behovet for å oppdatere salgsdokumentene. Megler bekreftet i samtalen at interessenter skulle informeres om disse opplysningene og at salgsoppgaven skulle oppdateres.

(...)

Kommunen sender brev til megler (...) 28.03.2022. Brev og vedlegg

(byggetillatelse fra -93) ligger vedlagt. Megler bekrefter i sms 29.03.2022 at brevet er mottatt. Skjermbilde av sms ligger vedlagt.

Kjøper har fremlagt tre verdivurderinger av hytta uten innlagt vann og avløp på henholdsvis kr 950 000 og to på kr 1 000 000. Det ble også fremlagt pristilbud på frakopling av vann og avløp på hytta på kr 27 500 inkl. mva.

Megler har forklart følgende i e-post av 8.12.22:

Jeg stiller spørsmål til om kjøper kan klage på forhold han er vel vitende om før han kjøper eiendom...

Opplysninger i denne saken ble rettet på en så tydelig måte, og i god tid i forkant av visning, og i forkant av salg. Det ble formidlet før visning både skriftlig (finn-annonse og sms), muntlig (visning) og igjen skriftlig (kommunens tilbakemelding ble gitt i kopi til kjøper). Jeg har ikke gitt andre opplysninger enn hva kommunen har gitt meg. Her har jeg dokumentert logg på datoer og klokkeslett. Han fikk informasjon 28.03, og leverte bud 04.04.22. Kjøper møtte dermed til visning vel vitende om forholdet han klager på, og leverte bud vel vitende om forholdet han klager på. Hvordan kjøper i ettertid sier han oppfatter forhold kan jeg ikke svare for. Det står eksplisitt at kjøper overtar risikoen for forholdet! Bud ble og innlevert av kjøper under takst grunnet forholdet.

Kjøper har påpekt at selve salgsoppgaven ikke ble rettet før avtaleinngåelsen, og kjøper mente at megleren ikke hadde gitt det fulle opplysningsbildet når det gjaldt vann og avløp.

Det ble fremlagt byggetillatelse for hytta datert 2.2.1993:

Det tillates ikke lagt inn vann i hytta, før det er søkt om og eventuelt gitt utslippstillatelse.

Kjøper har fremlagt en artikkel fra Aftenposten, hvor samme megler ble omtalt i en sak om uriktige opplysninger i salgsprospektet.

Kjøper har anført at det ved salget ble gitt opplysninger om hyttas tilknytning til vann og avløp som gjorde det upåregnelig at anlegget var ulovlig, jf. avhl. § 3-2. Det ble videre anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget som ikke var tilstrekkelig korrigert, jf. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på mellom kr 400 000 og kr 450 000, krav om erstatning for takstutgifter på kr 7 000, kr 27 500 for fjerning av anlegget, samt advokatutgifter og kommunalt gebyr, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper ble informert om manglende offentlig godkjenning av vann- og avløpsanlegget før avtaleinngåelse, både i oppdatert Finn-annonse, i SMS fra eiendomsmegler og ved eiendomsmeglers utdeling av informasjonsskriv fra kommunen på visning, jf. avhl. § 3-10. Det ble videre vist til at opplysningene som innledningsvis ble gitt om innlagt vann- og avløp på hytta i tilstrekkelig grad ble korrigert før avtaleinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det forelå opplysningssvikt hos eiendomsmegler, og heller ikke at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8, grunnet opplysninger som var gitt ved salget om fritidsboligens vann- og avløpssystem. Nemnda legger til grunn at fritidsboligen først ble markedsført med at den hadde innlagt vann og avløp, uten at det ble opplyst om at hytta manglet utslippstillatelse. Informasjonen ble korrigert ved at kjøper mottok en SMS fra eiendomsmegler om forholdet seks dager før visning, ved at Finn-annonsen ble oppdatert, samt ved at kjøper på selve visningen mottok informasjonsskriv fra kommunen om forholdet. Informasjonsskrivet inneholder både generell informasjon og informasjon som fremstår å være direkte rettet til mulige kjøpere av fritidsboligen. I dokumentet heter det:

Denne hytta/boligen har ikke utslippstillatelse, og kan ikke ha innlagt vann eller avløpsrenseanlegg

I kommunens arkiver finnes det ikke dokumentasjon på at denne eiendommen har fått innvilget utslippstillatelse. Uten utslippstillatelse er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Hvis du overtar et ulovlig anlegg, overtar du samtidig ansvaret for å rette opp i situasjonen.

Stange kommune sender denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Nemnda er enig med sekretariatet i at dette må forstås som at det er ulovlig med innlagt vann og avløp uten utslippstillatelse samt at man kan søke om utslippstillatelse fra kommunen. I informasjonsskrivet er det opplyst at en slik søknad kan få tre utfall; søknaden kan bli innvilget, innvilget med vilkår eller avslått.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurdering av om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Slik sekretariatet vurderer det, var de opplysningene som eiendomsmegler fikk av kommunen forut for avtaleinngåelsen i stor grad de samme som ble videreformidlet til kjøper før budaksept. Sekretariatet har merket seg at det i kommunens brev 28.3.22 fremgikk at eiendommen lå i et LNF-område der det er et generelt forbud mot tiltak som avløpsanlegg, men det ble i samme avsnitt opplyst at man kunne søke om dispensasjon. Det ble også bl.a. opplyst om at dispensasjon bare gis unntaksvis i særskilte tilfeller. Det kan stilles spørsmål ved om eiendomsmegler eksplisitt skulle opplyst om denne konkrete opplysningen i tillegg til de andre risikoopplysningene om manglende utslippstillatelse. Sekretariatet vurderer imidlertid at de øvrige

risikoopplysningene som ble gitt før budaksept i tilstrekkelig grad synliggjorde for kjøper den risikoen det innebar å kjøpe en hytte som ikke hadde utslippstillatelse. Slik vi ser det, opplyste eiendomsmegler kjøper om det sentrale i informasjonen fra kommunen – at hytta ikke hadde utslippstillatelse, og at dette innebar at det ikke var tillatt med innlagt vann og avløp.

Sekretariatet kan ikke se at den oppdaterte Finn-annonsen i tilstrekkelig grad korrigerer opplysningene som først ble gitt om innlagt vann og avløp på hytta. Det kan ikke forventes at mulige kjøpere er kjent med annonseoppdateringer, uten at det foreligger en oppfordring om å gjøre seg kjent med den oppdaterte annonsen eller lignende. Kjøper mottok imidlertid ved to anledninger før budaksept skriftlige opplysninger om forholdet fra eiendomsmegler. Sekretariatet er av den oppfatning av at den informasjonen kjøper fikk før avtaleinngåelsen på en tydelig måte korrigerer opplysningene som først ble gitt om forholdet, og synliggjorde risikoen tilknyttet manglende utslippstillatelse. Vi vurderer at eiendomsmegler i denne saken i tilstrekkelig grad skriftlig rettet opp de opplysningene som først ble gitt i salgsprospektet og Finn-annonsen før budaksept, og at det ikke foreligger opplysningssvikt på selgersiden i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at kommunen forut for salget har opplyst at en eventuell søknad om utslippstillatelse fra fritidsboligen ikke vil bli innvilget, noe som også er i strid med informasjonen som fremgår av kommunens informasjonsskriv.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Kjøper var før budaksept kjent med at fritidsboligen ikke hadde nødvendig utslippstillatelse for vann og avløp, samt at det var nødvendig å søke kommunen om dispensasjon i denne forbindelse. Sett i lys av dette, avviker ikke fritidsboligens stand fra det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).