

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 233

06.12.10

**Saken omhandler:** Pålegg om utkobling av septiktank. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum

Enebolig fra 1971 ble i 2008 solgt ”som den er” for kr 2.200.000,-. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at boligen ikke var tilkoblet offentlig avløp og at det var egen septiktank på tomten som må tømmes med jevne mellomrom. Etter overtakelsen blir kjøper kjent med at det foreligger et ti år gammelt pålegg om utkobling av septiktanken.

Antatt økonomisk omfang: om lag kr 65.000 – 80.000 inkl mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 18.10.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

I henhold til avhendingsloven § 3-7/ § 3-8, foreligger det en mangel ved eiendommen dersom selger forut for avtaleinngåelsen har tilbakeholdt en opplysning om negative forhold ved eiendommen, eller selger har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen. Enten det er tale om mangelfulle eller uriktige opplysninger, er det et vilkår at den tilbakeholdte/uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Ut fra den dokumentasjon som er fremlagt i saken, er det på det rene at selger enten har gitt kjøper en uriktig opplysning eller har tilbakeholdt en opplysning knyttet til pålegget om utkobling av septiktanken. Slik saken ligger an, er det ikke nødvendig for nemnda å ta endelig stilling til om det er tale om uriktige eller mangelfulle opplysninger.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt den tilbakeholdte/uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Vilkåret er oppfylt dersom den tilbakeholdte/uriktige opplysningen generelt sett må antas egnet til å motivere kjøpet og selger ikke kan vise til konkrete omstendigheter som viser at avtalen ville blitt inngått på samme vilkår uavhengig av den tilbakeholdte/uriktige opplysningen. Nemnda viser her til Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38-44.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I vurderingen av om den tilbakeholdte/uriktige opplysningen må anses for å ha virket inn på avtalen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Christoffersen og Vold, legger på bakgrunn av kommunens uttalelse i saken av 15.06.10 til grunn at utbedringskostnadene utgjør om lag kr 65 000. Når dette sees i sammenheng med at det er tale om et aktuelt kommunalt pålegg som påhvilde eiendommen ved overtagelsen, og det ikke bare var risiko for at kommunen ville komme med et fremtidig pålegg, mener nemnda en slik tilbakeholdt/uriktig generelt sett er egnet til å motivere ved et boligkjøp. Selskapet har ikke ført relevant motbevis for dette. Etter flertallets syn foreligger det dermed en mangel ved eiendommen.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, bemerker at utkobling av en septiktank kan skje på ulike måter. De ulike utkoblingsmåtene har svært ulikt kostnadsbilde. Etter mindretallets syn er det i saken ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan utkobling bør eller må skje, eller hvilken kostnad dette vil medføre for klager. Slik mindretallet forstår det brevet fra kommunen som er nevnt av flertallet, angir dette kun det maksimale klager selv kan måtte bekoste. Slik mindretallet ser det, er det påkrevd å vite hvordan utbedringen må skje i denne saken og til hvilken kostnad før man kan ta stilling til hvorvidt den tilbakeholdte/uriktige opplysning har virket inn på avtalen eller ikke. Slik saken er opplyst, finner mindretallet derfor at nemnda er avskåret fra å vurdere saken. Det vises her til § 8 og § 5 bokstav d i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring. Mindretallet stemmer således for at saken avvises fra nemndsbehandling.

Mindretallet bemerker likevel at det deler flertallets vurdering av spørsmålet om innvirkningskriteriet er oppfylt dersom utbedringskostnadene viser seg å være av en slik størrelsesorden som flertallet har lagt til grunn.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er avsagt med slik dissens som angitt ovenfor.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Christoffersen. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i sak 11874-002-764

Enebolig fra 1971 ble 07.08.2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 2.200.000,- jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave over eiendommen (**Bilag 2**)

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det fremgår av salgsoppgaven at prisantydningen for boligen er kr 2.650.000,-.

Fra salgsoppgavens punkt om vei, vann og avløp hitsettes:

*”Boligen er ikke koblet til offentlig avløp og har derfor egen septik tank på tomten som må tømmes med jevne mellomrom.”*

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet verdi- og lånetakst over eiendommen **(Bilag 3)**

Fra takstens pkt 300 om VVS hitsettes:

*”Rørøplegget er ikke kontrollert da dette ikke er takstmannens autorisasjonsområde.”*

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen **(Bilag 4)**

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært feil eller mangler ved andre installasjoner eller utført kontroll, arbeider ved disse har selger krysset av for ”NEI”. Det er videre krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til offentlige påbud vedrørende eiendommen samt på spørsmål om det er påbud vedrørende eiendommen. Selger har også krysset av for ”NEI” på spørsmål om det foreligger andre forhold ved eiendommen det kan være relevant for kjøper å vite om.

Ved brev datert 11.06.2010 reklamerer kjøper over at det ikke er informert om krav om påkobling til offentlig kloakk. **(Bilag 5)**

Det anføres at det ikke er informert om kravet, og at selger har vært klar over det da det over lengre tid har vært dialog mellom kommunen og selger.

Ved brev datert 15.06.2010 varsler kommunen fornyet pålegg om utkobling av septiktank **(Bilag 6)**

Det fremgår av brevet at det varsels om plikt til utkobling av septiktank og knytte eiendommen til den kommunale hovedledningen for avløp.

Om kostnadene til dette uttales det:

*”Huseieren selv bekoster utkobling av septiktank/omlegging av stikkledningen innenfor en kostnadsramme på ca. kr 65.000 eksklusive tilknytningsgebyr...”*

Om plikten til utkobling/ påkobling uttales det:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”I henhold til forvaltningsloven (fvl) § 16 varsles det om at kommunen vil gi Dem pålegg om tilknytning av Deres eiendom til det kommunale ledningsanlegget i medhold av pbl § 113 første ledd. Før eventuelt vedtak om pålegg begynner å løpe, har De anledning til å uttale Dem. Deres uttalelse må i tilfelle sendes hit innen 2. august 2010.”*

Det fremkommer videre av brevet at det vil fattes vedtak om tvangsmulkt uten ytterligere varsel sammen med eventuelt vedtak om pålegg. Det fremkommer videre at det normalt vil gis en frist for utbedring på to måneder fra pålegg trer i kraft, og at fristen er satt til senest 30.09.2010.

Fra brevets punkt ”Spesielle forhold” hitsettes:

*”Etter det som har vært mulig å finne ut av saken fra eldre dokumenter, er det ikke gitt et formelt pålegg om utkobling av septiktanken for denne eiendommen tidligere. Det ble imidlertid sendt en søknad om utkobling av septiktanken som ble godkjent av kommunen 25.11.99, se vedlegg. Jeg går ut fra at dette skjedde etter krav fra rette instans i kommunen. Undertegnede har vært i kontakt med rørleggeren som anmeldte disse forholdene ... . Han mener at arbeidet ikke ble gjennomført så langt han er i stand til å huske saken i dag.”*

Ved e-post datert 30.06.2010 uttaler kommunen seg om forholdet. **(Bilag 7)**

Fra brevet hitsettes:

*”Da har jeg omsider funnet pålegget. ... Dato for pålegget er 12.08.99 ... med frist for gjennomføring 01.10.99.*

*Det andre brevet som er vedlagt er en oppfølging/ svar på godkjent rørleggermelding, stilet til rørlegger med kopi til [selger] og nabo ... om å sjekke ut hva som er lagt av ledninger mellom kummene på eiendommene og hva som ev. må legges av nye rør.*

*Ifølge det rørlegger ... kan huske ble ikke dette og selve utkoblingen av septiktank gjennomført.*

*Da blir det opp til deg å følge opp saken videre på grunnlag av utsendt brev om pålegg ... og den dokumentasjon du nå har fått.”*

Ved e-post datert 14.07.2010 oversender kjøper diverse dokumentasjon på forholdet **(Bilag 8)**

Det er fremlagt pålegg om utkobling av septiktank/ slamavskiller. Dato for pålegget er uklar, men det kan synes som om fristen er 01.10.1999, men pga måten dokumentet er kopiert på er dette umulig å se. Det presiseres dog at selger er adressert for brevet. **(Bilag 9)**

Fra brevet hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”Etter våre opplysninger er kloakken fra Deres eiendom tilkoblet kommunal kloakkledning, mens septiktank/ slamavskiller fortsatt er i bruk. Etter Fylkesmannens krav om opprydding på avløpssektoren har ... kommune foretatt en gjennomgang av dette problemområde med gamle ikke utkoblede septiktanker. Disse står oftest og lekker, og representerer en forurensningskilde, bl.a. vedrørende grunnvannet.*

*I medhold av Forurensningsloven § 26, 4 ledd, pålegges De å koble ut septiktanken på Deres eiendom.*

*Arbeidene må utføres av godkjent autorisert rørlegger. Rørleggeranmeldelse må sendes Fet kommune. Melding må sendes Fet kommune når septiktanken er utkoblet.*

*Det gis en frist til 1. oktober med utkobling av septiktanken.”*

Det er videre fremlagt brev fra kommunen, datert 22.08.2000 (**Bilag 10**)

Fra brevet hitsettes:

*”Viser til telefonsamtale 21.06.00.*

*Søknad/ sanitærmelding (fra Rørlegger-Service) er godkjent 25.11.99, men arbeidene er foreløpig ikke utført. I søknaden ble det forutsatt at det skulle legges nye ledninger fra en kum på naboeiendommen ... og fram til ...s septiktank. Senere undersøkelser viser imidlertid at det muligens ikke blir nødvendig å legge nye ledninger, da tidligere eier av ... , ..., kan ha lagt separatsystem (to ledninger) helt fram til septiktanken allerede når boligen var ny (1970). I hvert fall viser andre planer som fulgte opprinnelig byggemelding/sanitærmelding at dette kan ha blitt gjort. Også andre indikasjoner antyder at ledningene allerede er ført fram til kummen ... Som avtalt pr telefon bes De derfor om å undersøke dette forholdet nærmere, slik at en slipper ev. unødig og kostbar oppgraving av nabotomt med nedtaking av mur og fjerning av hekk. Disse arbeidene er lovt gjennomført så snart som mulig og senest høsten 2000. Dersom det viser seg at det likevel ikke er lagt dobbelte ledninger fram til ..., må det graves og legges nye rør fra kum på ...s eiendom som først antatt. Sistnevnte arbeider må forsøkes samordnet med anmeldte bygge- og gravearbeider på nabotomta”*

Ved brev datert 21.07.2010 avslår Protector Forsikring ASA kravet. (**Bilag 11**)

Fra brevet hitsettes:

*”I denne saken foreligger det ingen konkret skade på eiendommen. Sanitærinstallasjonen fungerer etter sin hensikt. Pålegget ble gitt i forbindelse med opprydding av eldre anlegg. Som du nevner var dette tema i 99/00, dvs. ti år siden. Vi har vært i kontakt med ... som bekrefter at søknad ble sendt inn, og at denne ble godkjent. Utkoblingen ble imidlertid ikke gjennomført. Dersom arbeidene hadde blitt utført, ville det blitt sendt inn melding om ferdigstilling.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Deretter går det med andre ord 10 år før kommunen sender fornyet varsel. I løpet av denne perioden har saken rett og slett blitt liggende og selger har ikke tenkt noe mer på den. Vi kan vanskelig se at selger kan klandres for dette, all den tid hun ikke har fått noen som helst påminnelser/purringer fra kommunen i etterkant. Anlegget har som nevnt også fungert etter sin hensikt.*

*Selskapet kan heller ikke se at unnlåtelsen av å gi den aktuelle opplysningen har virket inn på avtalen. Som kjøper ville man ved henvendelse til kommunen fått beskjed om at kostnadene var oppad begrenset og at kommunen ville dekke det overskytende. Sett i forhold til hva man har kjøpt er den potensielle kostnaden relativt beskjeden, samt at man her har kjøpt en bolig med septiktank. En bolig som ligger i et etablert boområde der det uansett er påregnelig at slike pålegg kan komme.*

*Vår konklusjon er altså at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til deg ved salget av ovennevnte eiendom.”*

Ved brev datert 20.08.2010 påklager kjøper avgjørelsen. **(Bilag 12)** Det hitsettes fra brevet:

*”Etter at søknaden fra selger har blitt godkjent har det vært muntlig dialog mellom selger o kommunen. I brev fra kommunen med kopi til [selger] står det følgende: ”arbeidene er lovt gjennomført så snart som mulig og senest høsten 2000”.*

*Denne klagen gjelder det faktum at det allerede forelå et pålegg som selger var kjent med på salgstidspunktet. Dette pålegget har selger unnlatt å informere om ved salget.*

*Denne informasjonen ville hatt negativ innvirkning på kjøpesummen hadde den vært kjent.*

*Selger har en omfattende opplysningsplikt overfor kjøper hvor det kommer frem av § 3-7 og §3-9 at kravet mot eiendommen er å regne som en mangel, og at det er noe kjøper hadde grunn til å regne med å blitt opplyst om.”*

Ved e-post, datert 29.09.2010 fremsetter kjøper nye argumenter overfor Protector Forsikring ASA. **(Bilag 13)**

*Det anføres at totale kostnader for utkobling beløper seg til kr 69.600,-. Det anføres at ”[k]ommunale avgifter og gebyrer er ikke inkludert i grunnlaget for å søke om at utgifter utover 65.000 kr dekkes av kommunen.”*

*Videre anføres det ”Boligen ble solgt med godkjent hybel, hvorpå det påfaller to tilknytningsavgifter. Denne summen ansees å være av en slik størrelse at den har innvirkning på kjøpesummen.”*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet bemerker at dokumentasjon for utbedringskostnadene ikke er fremlagt for KKFE.

Ved e-post datert 29.09.2010 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring.  
**(Bilag 14)**

Det anføres at dersom man kan benytte avløpsrør som er ført inn til tomtegrensen, så har endelig pris kommet opp i kr 79.600,-.

Ved e-post datert 05.10.2010 oversender kjøper brev til Protector Forsikring ASA som kjøper antar kan komme fra selger **(Bilag 15)** Brevet inneholder ubehageligheter som ikke gjengis her. I oversendelseposten opplyser kjøper at forholdet er politianmeldt.

Ved e-post datert 12.10.2010 **(Bilag 16)** til Protector Forsikring ASA opprettholder kjøper kravet og anfører at kontaktperson hos kommunen har opplyst følgende:

*”Det ligger i sakens natur at det har vært vanskelig å få gjennomført pålegget uten bruk av tvangsmidler. Hvilke kontakter/ samtaler som har vært mellom andre (tidligere ansatte) og [...] som ev. kunne utdype saken, er som nevnt ikke mulig å dokumentere på nåværende tidspunkt.”*

I e-posten anfører også kjøper: *”Denne informasjonen bygger opp under det at selger må ha kjent til kravet på salgstidspunktet og faller inn under selgers informasjonsplikt.”*

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 18.10.2010 **(Bilag 17)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.*

*Det er åpenbart at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.*

*Det er imidlertid noe mer usikkert om forholdet er et forhold som kjøper kunne forvente å få opplysninger om. Sekretariatet finner imidlertid at kjøper kunne ha et behov for å vurdere betydningen av kravet fra kommunen, og at kjøper derfor kunne forvente å få opplysninger om forholdet.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet blir så om man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysninger om kravet er tilbakeholdt. Det er fra kjøpers side opplyst at utbedring vil beløpe seg til et så høyt beløp at eier andel, etter fradrag for hva kommunen dekker, vil komme på kr 65.000,-. Rent beløpsmessig er dette såpass høyt at det normalt vil bli ansett for å kunne ha innvirket på avtalen. Det skal dog bemerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon for at de anførte utgifter vil være nødvendige.*

*Imidlertid er det snakk om en bolig som på kjøpstidspunktet var 37 år gammel. Kjøper kunne derfor forvente at det var behov for å gjøre utbedringer tilknyttet septiktanken. Det taler mot at forholdet kan anses for å ha innvirket på avtalen. Videre vil kjøper ved tilkobling til offentlig kloakk få en fordel ved at avløpet blir offentlig og ikke lenger vil være privat, med fordeler knyttet til fremtidig vedlikehold og at det ikke lenger vil være behov for jevnlig tømning.*

*Sekretariatet har derfor under noe tvil kommet til at forholdet ikke har innvirket på avtalen.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

*Selger har gitt uriktige opplysninger ved å krysse av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til offentlige pålegg etc.*

*Hva gjelder innvirkningskriteriet i § 3-8 vises det til vurderingen knyttet til § 3-7 ovenfor.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter § 3-9, 2.pkt vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Kjøpers del av utbedringskostnadene utgjør kr 65.000,-. Dette tilsvarer like i underkant av 3 % av kjøpesummen. Det er lavere enn hva som i henhold til nyere rettspraksis kan anses for å utgjøre et vesentlig avvik fra forventbar stand.*

*Videre kommer det forhold at boligen var 37 år på kjøpstidspunktet, og at det derfor måtte forventes at det i løpet av noe tid ville være behov for utbedringer knyttet til avløpet. Det taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Videre vil det heller ikke være*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*upåregnelig for kjøpere av boliger med septiktank at det kommer pålegg om tilkobling til offentlig avløp. Til sist kommer fordelene ved tilkobling til offentlig avløp, hvilket også taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Sekretariatet bemerker avslutningsvis at eventuell plagsom opptreden fra selgers side i etterkant av avtaleinngåelsen ikke i seg selv kan tillegges vekt ved mangelsvurderingen. For øvrig kan Sekretariatet ikke se at det er godtgjort at brevet som er mottatt av kjøper er sendt av selger.”*

Ved brev datert 30.10.2010 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 18**)

Fra klagen hitsettes:

*”Kommunen står for tømning siden det alltid har blitt betalt avløpsavgift for eiendommen, og alt flytende som kommer i tanken går ut i det kommunale avløpssystemet. Undertegnede kan derfor ikke se at man vil få noen fordel ved utkobling av septiktanken.*

*Når det gjelder utkobling av septiktank så er det å regne som en endring av eksisterende anlegg, og ikke som en utbedring. Derfor er det direkte feil å vise til et mulig fremtidig behov for utbedring som en medvirkende årsak til avslaget siden saken mot Protector gjelder endring av eksisterende anlegg...*

*Det nevnes også at når man kjøper en bolig med septiktank, så kan det komme krav om tilknytning til offentlig avløp. Nå ligger det jo i sakens natur at kravet allerede har blitt rettet mot selger som verken tok pålegget til følge, eller informerte om det ved salg.”*

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen etter bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.