

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 090

**Saken omhandler:** Manglende tilknytning til offentlig avløpssystem, § 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1960, ble i juni 2005 solgt ”som den er” for kr. 1.140.000,-. Overtakelsen fant sted 05.07.2005. I april 2007 oppdaget kjøper at kjelleren ble delvis fylt med kloakk og at rør ble tettet. Kjøper oppdaget i forbindelse med dette en gammel kloakktank full av slam. Reklamasjon til selskapet ble fremmet 27.04.2007. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt da det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at eiendommen var tilknyttet offentlig avløpssystem. I juni 2007 ble det innhentet kommunalteknikker til å befare eiendommen, og det ble fastslått at eiendommen var tilknyttet det offentlige avløpssystemet. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet var av den oppfatning at det ikke var gitt opplysninger om et avløpssystem som skulle være av nyere dato eller en annen type, og kjøper hadde således fått det han hadde krav på etter avtalen. Etter selskapets syn forelå det heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt. Kjøper v/advokat klaget saken på ny inn til selskapet, og anførte at det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, og sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav i brev av 02.04.2008 under den henvisning at det ikke forelå mangel ved eiendommen etter avhl §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket for øvrig at det syntes som om de var forelagt ufullstendig dokumentasjon fra selskapets side, spesielt med tanke på selskapets korrespondanse med kommunaltekniker Audun Johansen. 04.04.2008 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at det ikke kunne være tvilsomt at han skulle ha forventinger om at avløpssystemet var av nyere dato.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Opplyst av kjøper å være ca. kr. 25.000,- eks. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8. I henhold til bestemmelsen er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

For at en opplysning skal være å anse som uriktig i lovens forstand må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Det vises her til Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90.

Det er på det rene at avløpet går ut i en privat septiktank, hvoretter det flytende stoffet går videre ut i det offentlige nettet.

I vurderingen av om det var gitt en uriktig opplysning har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet ved medlemmene Leisner og Anderssen har kommet til at eiendommens avløpsanlegg ikke kan anses for å være tilknyttet det offentlige nettet. Flertallet viser her til Borgarting lagmannsretts dom av 26. april 2002 (LB-2001-0026039).

Nemndas mindretall, medlemmet Vold, er enig med sekretariatet i at anlegget kan betegnes som offentlig. Mindretallet viser i tillegg til Agder lagmannsretts dom av 13. desember 2001 (LA-2001-000808).

En samlet nemnd har imidlertid kommet til at den uriktige opplysningen ikke kan anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises her til at det eksisterende kloakksystemet fungerer og at det delvis er tilknyttet det offentlige nettet. Av betydning er det også at anlegget var ca 45 år på avtaletidspunktet og at man derfor måtte være forberedt på at det ville kunne bli nødvendig å foreta oppgraderinger av dette i relativt nær fremtid. Endelig bemerkes det at de udokumenterte kostnadene på i alt kr 25 000,-, eks. mva, objektivt sett må anses for å være av relativt beskjeden størrelse

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-286

Enebolig ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr. 1.140.000,- jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vei-vann-kloakk: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakkavløp.*

Vedlagt salgsoppgaven fulgte en verdi- og lånetakst datert 11.05.2005 (**bilag 3**). Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

*S. 4: Vann: Offentlig*

*Avløp: Offentlig*

Kjøper overtok boligen 05.07.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 27.04.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over at eiendommen ikke var tilkoblet offentlig avløp slik det fremkom av salgsdokumentene. Vedlagt reklamasjonen fulgte tilbud på jobb fra Fiborg Maskin AS ved Rune Fiborg. I reklamasjonen anførte kjøper:

*"I følge de opplysningene vi fikk som kjøpere, var huset tilkoblet det lokale/ kommunale kloakknett. Det viser seg å være feil. (Dette er opplyst både fra takstmann, RG- prospekt og Eiendomsmegler 1). Kjeller ble delvis fylt av kloakk og rør tettet slamsuger, oppdaget gammel kloakktank full av slam osv. Det er kun vannholdig væske som er tømt ut fra dette".*

Selskapet tok kontakt med kommunaltekniker Audun Johansen i Levanger kommune i e-post datert 14.05.2007 (**bilag 5**). Selskapet ønsket opplysninger vedrørende avløpsanlegget tilknyttet eiendommen.

Ved brev av 16.05.2007 til kjøper opplyste selskapet at de hadde vært i kontakt med Levanger kommune for å avtale befaring (**bilag 6**). Etter befaring ville selskapet fatte en avgjørelse i saken.

Selskapet tok på nytt kontakt med Audun Johansen i e-post datert 01.06.2007 (**bilag 7**). Selskapet informerte Johansen om at kjøper fortsatt avventet befaring og fargetesting.

I e-post datert 07.06.2007 opplyste Audun Johansen at fargetesting hadde blitt gjennomført den 06.06.2007 (**bilag 8**). Johansens konklusjon var at avløpet fra slamavskilleren på eiendommen var tilknyttet kommunal avløpsledning. Fra e-posten hitsettes:

*"Undertegnede har den 06.06.2007 gjennomført fargetesting av avløpet på eiendommen Alosavegen 34. Ved kontroll i kum nedstrøms for eiendommen, ble det konstatert at avløpet fra slamavskilleren på eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsledning. Vedlegger bilde av kum som viser grønn farge i avløpet gjennom åpning i spillvannsledningen".*

I e-post av 09.06.2007 til selskapet uttrykte kjøper sin misnøye med rapporten til Audun Johansen (**bilag 9**). Fra e-posten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"På grunnlag av det Johansen fortalte meg, er jeg skuffet over den korte og overfladiske rapport som ble skrevet. Det bildet viser er at spillvann forlater kummen inn i det kommunale anlegg. Det den ikke viser er som følger: Alt av slam blir liggende igjen, og slår derfor inn i huset når kummen er full. Vi kan derfor si at vi er "halvveis" knyttet til det kommunale anlegg. I følge Johansen ble huseiere i området pålagt å knytte seg til det kommunale anlegg, allerede på 70- tallet. Dette er ikke gjort på en forskriftsmessig måte her i Alosavegen 34. Hvorfor det ikke ble gjort er vanskelig å vite, fordi tidligere huseier, overlot alt av husjobber til sin nå avdøde mann. Ved befaring i kloakkum kan vi tydelig se at rør fra min eiendom og en rørbit tilhørende kommunen, ikke er fysisk knyttet sammen. Derfor må kummen fjernes og rør må spleises av gravefirma under plen på eiendommen".

I e-post datert 20.06.2007 oversendte selskapet spørsmål til Audun Johansen vedrørende eiendommen (**bilag 10**). Selskapet var fortsatt usikker på hvorvidt eiendommen var tilkoblet det offentlige avløpsnett på en forskriftsmessig måte. Spørsmålene fra selskapet var:

*Er tilkoblingen gjort forskriftsmessig/ slik som normalt på 70- tallet?*

*Må tanken tømmes? Hvor ofte?*

*Kan man si at man har offentlig påkobling til tross for at tømning må skje med jevne mellomrom?*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 28.06.2007 (**bilag 11**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper hadde fått det han hadde krav på i henhold til avtalen, da det ikke var gitt opplysninger om at avløpet var av nyere dato eller annen type enn det som forelå. Det forelå således ingen mangel etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Vedrørende mangelsvurderingen uttalte selskapet:

*"Vi har som du er kjent med vært i kontakt med Levanger kommune og Audun Johansen ved kommunalteknisk avdeling. Johansen har vært på befaring på eiendommen og funksjonstestet avløpet ved hjelp av fargetesting. Konklusjonen er at eiendommen er tilkoblet offentlig avløp. Det har vært stilt noen ytterligere spørsmål i denne forbindelse fra min side og vedlagt følger Johansens uttalelser i saken.*

*Boligen ble bygget i 1960 og en gang på 70- tallet ble eiendommen påkoblet det offentlige avløpssystemet da det ble bygget et nytt boligfelt i nærheten. Johansen opplyser om at avløpsordningen for denne eiendommen er helt i tråd med det som var vanlig den gangen (på 70- tallet da påkoblingen skjedde). Han spesifiserer videre at dette er å anse for å være en offentlig tilknytning selv om tanken tømmes med jevne mellomrom.*

*Man har således kjøpt en eiendom med et avløpssystem av den typen som var vanlig den gang. Slik Johansen skriver begynte man på den tiden å gå bort fra slike avløpsordninger, men at dette var avhengig av hver enkelt kommunes hovedledningsutslipp/ rensing mot resipient. I Levanger ble det tydeligvis fortsatt benyttet denne typen avløpsordning".*

Selskapet var videre av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt. Selskapet anførte i den forbindelse:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Dersom man må tømme tanken oftere nå enn det tidligere eier måtte kan dette ha med en bruksendring av eiendommen å gjøre. Avløpssystemet utsettes for en mindre påkjenning ved at ett menneske bebor og benytter eiendommen enn om flere gjør det".*

Kjøper var uenig i selskapets avgjørelse og opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt i e- post datert 05.07.2007 (**bilag 12**). Kjøper anførte at det reklamerte forhold var helt ukjent for kjøper da det ikke var nevnt i salgsdokumentasjonen. Kjøper anførte videre at slamavskiller/ septiktank aldri hadde vært tømt på eiendommen. Dette i følge Innherred Renovasjon som Audun Johansen hadde opplyst var ansvarlig for tømningen i Alosavegen 34.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken på ny inn til selskapet ved brev av 22.11.2007 (**bilag 13**). Kjøper v/advokat anførte at det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl § 3-8, jf § 3-1, da eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper fikk opplyst før overdragelsen. I tillegg utgjorde systemet med tømning av septiktanken et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt. Fra brevet hitsettes:

*"Levanger kommune definerer eiendommen som tilkoblet offentlig avløp. Normalt er det da slik at tømning av septiktank ikke er nødvendig. Det ble heller ikke opplyst kjøper ved overdragelsen at dette var nødvendig.*

*Levanger kommune opplyser i ettertid at de besørget tilknytning (privat stikkledning) og blanding av kum for alle eiendommene i Alosavegen på 1970- tallet, men av en eller grunn ble dette ikke utført for denne eiendommen.*

*Det er ikke grunnlag for å mene at systemet med slamavskiller er vanlig i Levanger. Dette er sjeldne unntak.*

*Det har ikke skjedd noen bruksendring fra selger til kjøper da selgers familie tidligere bestod av fire personer. Levanger kommune henviser til at tømning skal skje regelmessig av Innherred Renovasjon. Innherred Renovasjon har ingen opplysninger om at de har besørget tømning av tank på denne eiendommen.*

*Antagelig har tidligere eier på ett eller annet tidspunkt blitt pålagt å blende ut/ koble ut tanken? Valgte eier da å opprettholde tanken? I følge kommunen var dette et krav som ble stilt huseierne på 1970- tallet (pålegg om fornyelse av ledningsanlegg). Kommunen opplyser at de ikke kjenner bakgrunnen for at bare denne eiendommen fortsatt har dette avløpssystemet".*

Etter dette krevde kjøper et prisavslag/ erstatning for å få utbedret forholdet. Kostnaden lå i følge kjøper på omtrent kr. 25.000,- eks. arbeid og mva, jf avhl §§ 4-12, 4-14.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KFFE ved brev av 19.02.2008 (**bilag 14**). Kjøper opprettholdt sitt tidligere standpunkt og la ned påstand om å bli tilkjent prisavslag/ erstatning oppad begrenset til kr. 50.000,-, samt å få dekket saksomkostninger.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev av 11.03.2008 (**bilag 15**).

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav ved brev av 02.04.2008 (**bilag 16**). Sekretariatet vurderte først om det forelå manglende eller uriktige opplysninger etter avhl §§ 3-7 eller 3-8, og fant på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjon at dette ikke var tilfelle. Sekretariatet uttalte:

*"Det er i salgsoppgaven opplyst om at eiendommen er tilknyttet det offentlige avløpsnett. Dette er i overensstemmelse med fargetesting utført av Kommunalteknikk i Levanger kommune. På befaringen utført den 06.06.2007 ble det konstatert at avløpet fra slamavskilleren på eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsledning.*

*Ut i fra fremlagte dokumentasjon er sekretariatet av den oppfatning av den oppfatning at eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett. Dette er i samsvar med de opplysninger gitt i salgsdokumentene, og selger har således ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.pkt."*

Videre bemerket sekretariatet:

*"Det kan imidlertid synes som om sekretariatet har fått ufullstendig dokumentasjon vedrørende det reklamerte forhold. Det vises her til kommunalteknikker Audun Johansens korrespondanse med selskapet vedrørende befaringen av eiendommen ikke er blitt forelagt sekretariatet, jf selskapets brev av 28.06.2007. Sekretariatets vurdering er utelukkende basert på den fremlagte dokumentasjon oversendt fra selskapet"*

Ut i fra en helhetsvurdering kom sekretariatet til at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet var av den oppfatning at et gammelt avløpssystem, som det var opplyst om, ikke medførte at en utbedring avvek vesentlig fra det objektiv sett forventbare.

Kjøper ba om få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 04.04.2008 (**bilag 17**). Kjøper var uenig i sekretariatets avgjørelse vedrørende vesentlighetsvurderingen og bemerket i denne sammenheng:

*"Her tar dere feil...alle boligeiere i Levanger kommune ble på 80- tallet pålagt ved lov av kommunen, å modernisere eget kloakkanlegg, i forbindelse med det nye renseanlegget for slam som ble tatt i bruk på den tiden. Derfor var det ingen grunn til at jeg skulle tro dette ikke ble gjort på min eiendom. Det*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*eneste kommunalteknikker Johansen har bevisføring for, er at NOE av kloakken går inn i deres anlegg. Det hjelper lite for huseier.*

*Av de grunner jeg har nevnt, er det ingen tvil om at jeg kan forvente at anlegget er av nyere dato. Og at dette viser at eiendommen har et vesentlig avvik.*

*Ser at avslag på dette punkt ikke er kommentert. Har ikke min advokat informert om dette vesentlige punkt? ”.*

\*\*\*

KFE bes o å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-7 eller § 3-8, jf § 3-9, 1.pkt. Spørsmålet blir videre om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt.