

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-084

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kommunal vannledning – kart vedlagt salgsoppgaven – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, og 3-10.

En bolig i Tjøme kommune oppført i 2006 ble solgt for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt datert 26.3.12. Kjøper reklamerte til selskapet i april 2015 etter å ha oppdaget at den kommunale hovedvannledningen gikk over tomten. I salgsoppgaven var det ikke gitt opplysninger om vannledningen, men det var lagt ved et kart som viste ledningen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet erkjente at selger visste om vannledningen, men anførte at vannledningen var tilstrekkelig opplyst i det vedlagte kartet, og at forholdet uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 174.375, samt sakens omkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

Klagen til Finansklagenemnda gjelder:

– kommunal vannledning over tomten

Eneboligen ble solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt datert 26.3.12. Boligens byggeår ble opplyst å være 2006.

I salgsoppgaven fremgikk det under punktet "*Tomten*" følgende:

Tomten er på 600 kvm. Tomten er vestvendt og er pent opparbeidet med plen, hekk og beplantning.

Under punktet "*Vei/vann/avløp*" fremkom det at:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger/septiktank. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen. Adkomst fra privat vei. Det er totalt 5 eiendommer med i det private veilaget.

Kjøper ble i april 2015 gjort oppmerksom på at den kommunale hovedvannledningen gikk på eiendommen, og reklamerte til selskapet. Det ble deretter innhentet en del opplysninger fra Tjøme kommune. Det fremkom da at selgers far hadde inngått en utbyggingsavtale med kommunen. Av avtalen fremgikk:

TKs vann- og avløpsledninger må sikres gjennom området. Veggliv må ligge min. 4 m fra nærmeste ledning. Drifts- og vedlikeholdsrettigheter skal tinglyses som hefte på de tomtene det gjelder.

Tjøme kommune estimerte at det kostet kr 174.375 å flytte vannrørene til tomtegrensen.

Etter videre klarlegging ble det dokumentert fra partene at vannledningen gikk på siden av huset. Det ble videre avklart at tomtens maksimale utnyttelsesareal, i henhold til reguleringsplanen, var 25 %. Utnyttelsesgraden var mest sannsynligvis allerede overskredet.

Selskapet innhentet en uttalelse fra eiendomsmegleren som solgte boligen. Eiendomsmegler E skrev:

Kvalitetene som ble lagt vekt på er at den var "Nyere" lekker, tidsriktig, den hadde 4 soverom og den hadde en fin planløsning.

Tomten ble det aldri fokusert noe veldig på.

Min mening er at denne vannledningen overhode ikke ville hatt noen som helst innvirkning på pris!

Kjøper har anført at vannledningen utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at en kommunal vannledning som gikk over tomten, var en heftelse på eiendommen og noe som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Det ble videre anført at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Det ble anført at det var uriktig at boligen ble solgt heftelsesfri, så lenge rørene var en heftelse, jf. avhl. § 3-8. Det ble anført at utbedringskostnadene skulle legges til grunn fordi en flytting av rørene ville bedre mulighet for utnyttelse av tomten.

Kjøper bestred at det var gitt tilstrekkelige opplysninger ved at kartet ble lagt ved salgsoppgaven.

Selskapet har anført at det var tilstrekkelig opplyst om vannrørene, da kartet vedlagt i salgsoppgaven viser vannrøret over tomten. Det forelå da etter selskapets oppfatning ikke en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-10. Subsidiært ble det anført at forholdet ikke var egnet til å virke inn på avtalen, og selskapet viste til at tomten var maksimalt utnyttet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at selgerne var kjent med vannledningen før salget. En kommunal vannledning i grunnen på en boligtomt vil kunne innebære så store begrensninger i utnyttingen av tomten at opplysning om ledningen er noe som en kjøper har grunn til å regne med å få. Manglende opplysning vil derfor kunne medføre en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-7. Denne bestemmelsen har som tilleggsvilkår for mangel at unnlatt opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet, for eksempel ved at kjøpesummen ville ha vært lavere dersom fulle opplysninger var blitt gitt.

Denne saken gjelder en boligeiendom med en kommunal begrensning i utnyttelsen på 25 %. Eksisterende bebyggelse utgjør etter det som er opplyst mer enn 24 %, slik at det uten dispensasjon ikke vil være rom for bebyggelse ut over den som allerede finnes. Dette er ikke ensbetydende med at selgeren kunne la være å opplyse om vannledningen, men det kan tale for at opplysning om ledningen ikke ville ha virket negativt inn på salgsmuligheter og salgspris.

Blant salgsdokumentene er det et reguleringskart som viser tomten før den ble bebygget, sammen med veier og andre eiendommer i området. På dette kartet er det tegnet inn en tydelig strek som går i bue over tomten og ut av denne på begge sider. Det er mulig at plasseringen av streken på tomten er noe unøyaktig i forhold til den virkelige plasseringen av vannledningen. Det er heller ikke helt klart for nemnda om kartet som var vedlagt salgsoppgaven, var i farger eller ikke. Blant saksdokumentene er det to varianter av kartet, det ene i farger med blå strek, det andre uten farger. Streken er tydelig i begge. Tegnforklaringen til kartet gir ikke svar på hva streken markerer. Det måtte uansett være klart for den som studerer kartet, at streken er tegnet inn for å markere noe. Etter nemndas syn er det naturlig å forvente at kjøper av boligeiendom før kjøpet studerer et reguleringskart som ligger ved salgsoppgaven, og som viser eiendommen og nærområdet i forholdsvis stor målestokk. Kjøperne hadde her en oppfordring til å finne ut hva streken over

tomten markerer. Selv om et slikt kart ikke kan erstatte en uttrykkelig opplysning om vannledningen, mener nemnda at også kartet bidrar til tvil om hvorvidt den manglende opplysningen kan ha virket inn på kjøpet.

Kjøperne anfører også mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Nemnda forstår det slik at det her vises til at det i egenerklæringen er krysset av for "*nei*" på spørsmål om selgeren kjenner til "*heftelser*" på eiendommen. Også avhl. § 3-8 har som vilkår for mangel at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet. Nemnda viser til det som er bemerket foran om dette vilkåret.

Nemnda er i lys av det som er fremhevet ovenfor, kommet til at det ikke er grunnlag for å gi kjøperen medhold i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.