

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-086

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kjøp av boligtomt – ikke mulig å benytte eksisterende avløpsrør – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Etter kjøpet av en boligtomt i Sandnes kommune for kr 2,25 mill. oppdaget kjøper under bygging av en enebolig at den eksisterende private stikkledningen ikke kunne benyttes da denne lå for høyt i terrenget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel etter avhl. § 3-7 da selger måtte ha kjent til hvor dypt ledningen lå. Selskapet avviste kjøpers krav, og anførte blant annet at selgers utbedringsrett var krenket, at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en mangel da kjøper i kontrakten hadde påtatt seg å bære alle kostnader for å få eiendommen tilkoblet offentlig nett. Nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 282.688.

Saksfremstilling

Den aktuelle eiendommen, en tomt på 499 m² i Sandnes kommune, ble lagt ut for salg i 2014. I prospektet ble det opplyst at eiendommen hadde en privat stikkledning. Tegning av ledningen fulgte som vedlegg. Ledningen var lagt i tomtegrensen mot naboeiendommer.

Vedlagt prospektet fulgte også reguleringskart med bestemmelser. Det fremgikk at tomten kunne bebygges med underetasje, men at dette måtte avgjøres av bygningsrådet.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert den 10.11.14.

Overtagelse fant sted den 1.12.14. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

10. Diverse

Kjøper plikter selv å besørge tilknytning til vei, vann og avløp.

Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter som må betales for å gjøre tomten byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

Kjøper mottok den 15.10.15 tilbud på kr 245.875 inkl. mva. fra U for montering av et pumpeanlegg på spill- og overvannsledning.

Kjøper reklamerte til selger den 16.10.15 på at stikkledningen inn til tomten lå for høyt. Kjøper hadde fått godkjent bygging av en enebolig med innredet kjeller. Avløpsledningen kunne ikke brukes hvis det ikke ble installert et pumpeanlegg på avløpsledningen dersom kjelleretasjen skulle ha avløp.

Kjøper mottok pristilbud den 25.11.15 fra U på kr 138.250 inkl. mva. for rørleggerarbeid i forbindelse med 50 meter ny avløpsledning.

Selskapet avviste kjøpers krav i brev datert den 10.12.15. Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser, men opplyste samtidig at selskapet ikke hadde

mottatt noen dokumentasjon på det framsatte kravet. Selskapet minnet om at utbedring ikke måtte iverksettes før selskapet hadde tatt stilling til kravet.

Kjøper mottok tilbud på graving, gjenfylling og istandsettelse på kr 175.000 inkl. mva. fra J den 11.12.15.

Kjøper har prinsipalt anført mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at det ikke ble gitt opplysninger om at det måtte anlegges en ny stikkledning for å kunne bebygge eiendommen med kjeller i henhold til reguleringsplanen. Selger skulle selv ha fått anlagt den tiltenkte stikkledningen og måtte da ha vært kjent både dybden og fallet på ledningen.

Kjøper har subsidiært anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene på 10 % av kjøpesummen var tilstrekkelig til at avviket var vesentlig.

Når det gjaldt klausulen i kontrakten vedrørende fordeling av utgifter, anførte kjøper at dette kun gjaldt tilknytningsavgiften til kommunen. Kjøper bemerket at selger ikke hadde tatt noe forbehold om at tomten ikke kunne bebygges med kjeller.

Kjøper bestred at kravet var tapt som følge av avhl. § 4-10, eller at det var reklamert for sent iht. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende kjøpers andel av utbedringskostnadene for ny avløpsledning på kr 282.688.

Selskapet har prinsipalt anført at kjøper hadde tapt sitt krav som følge av at selgers utbedringsrett ble krenket, jf. avhl. § 4-10. Selskapet viste til at kjøper hadde igangsatt utbedring uten at selskapet hadde tatt stilling til kravet og at kravet ikke ble dokumentert selv om selskapet flere ganger hadde etterlyst slik dokumentasjon. Subsidiært anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke forelå noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Tomten ble solgt med opplysning om ferdig stikkledning ut til kommunal avløpsledning. Det ble samtidig avtalt at kjøperen skal besørge tilknytning til vei, vann og avløp, og at alle tilknytningsavgifter skal betales av ham. Reguleringen i området tillater bygging av hus med eller uten kjeller.

Det var ikke opplyst før salget at hus med avløp fra kjeller medfører at avløpet må pumpes fra kjelleren opp til den stikkledningen som var anlagt. Alternativet til pumpe er legging av ny stikkledning med annen trasé og med naturlig fall. Kjøperne har valgt sistnevnte løsning, og krever prisavslag tilsvarende de tilleggskostnadene som ny stikkledning har medført. Kjøperne mener at de også ville kunne kreve prisavslag for tilleggskostnader til pumpeanlegg hvis de hadde valgt denne løsningen. Grunnlaget for kravet er i begge tilfeller at plasseringen av stikkledningen utgjør kjøpsrettslig mangel, idet kjøperne ut fra salgsopplysningene måtte kunne forvente at ledningen ville gi naturlig fall også for hus med kjeller.

Nemnda har vært noe i tvil om saken, men er kommet til at kjøperne ikke kan gis medhold. Slik nemnda forstår forholdene på stedet, kunne kjøperne ikke uten videre gå ut fra at ledningen ville gi naturlig fall også fra kjeller. Nemnda kan ha forståelse for at kjøperne gjerne vil unngå en løsning med pumpe for avløpet, men vil samtidig bemerke at slik løsning for avløpsanlegg ikke er så uvanlig at behov for dette uten videre kan anses som en mangel etter avhendingsloven. Dette gjelder enten mangelsspørsmålet vurderes etter § 3-7 om selgerens opplysningsplikt, eller etter § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperen kunne regne

med. Selv om en nærmere beskrivelse i salgsdokumentasjonen av dybden på stikkledningen ville ha avverget den tvisten som er oppstått, kan ikke nemnda se det slik at selgeren har opptrådt i strid med opplysningsplikten ved ikke å redegjøre for dette. Heller ikke kan nemnda se at stikkledningens beskaftenhet innebærer et slikt avvik fra det kjøperen kunne forvente at det foreligger mangel etter § 3-9 andre punktum. At kostnadene til alternativ avløpsledning utgjør 10 % av kjøpesummen er ikke avgjørende, så lenge kjøperne ikke uten videre kunne gå ut fra at stikkledningen var lagt slik at den ville gi naturlig fall også fra kjeller.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmål knyttet til reklamasjon etter §§ 4-9 og 4-19 eller selgerens utbedringsrett etter § 4-10.

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.