

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-209

24.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Risiko for oversvømmelse/tilbakeslag i kjeller – verdiminus bortfalt? – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En enebolig i Horten fra 1959 ble solgt i 2014 for kr 3.050.000. Ved salget ble det informert om at sanitært ledningsnett og ledning ut til offentlig nett var fornyet i løpet av senere år. I tillegg var det i egenerklæringen oppgitt at *"overvann kom inn i kjeller via gammelt sluk i 2010. Kom. Anlegg oppgradert."* Kort tid etter overtakelsen i mai 2014 oppsto det tilbakeslag av overvann og kloakk som medførte at hele kjelleren måtte totalrenoveres. I september 2015 skjedde tilsvarende skade. Det ble avdekket at årsaken til tilbakeslagene var manglende kapasitet på det kommunale anlegget. Kjøper oppdaget at selger var kjent med at tidligere salgsledd hadde opplevd tilsvarende tilbakeslag i 2004. Kjøper har anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, og krevd prisavslag tilsvarende verditapet på boligen. Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger ikke hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om forholdet, og at utbedring av rørene nå i stor grad var ferdigstilt av kommunen. Saken reiser blant annet spørsmål ved om kjøpers krav om prisavslag har falt bort som en følge av at kommunen utbedret røranlegget. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: prisavslag tilsvarende boligens verditap på kr 200.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som en følge av tilbakeholdte/uriktige opplysninger om omfang av og risiko for oversvømmelse/tilbakeslag i kjeller.

I salgsdokumentene fremgikk det at boligen ble oppført i 1959. Under nøkkelopplysninger fremgikk at det var *"skiftet vann/kloakkledning ut til off.nett"* og at *"ungdomsrommet/kjellerstuen er nyinnredet"*.

I boligsalgsrapporten fremgikk det at *"sanitært ledningsnett, innvendig og utvendig, fornyet i løpet av senere år"* og *"ledninger ut til ankobling på offentlig nett fornyet i løpet av senere år."*

I selgers egenerklæring var det krysset av for "ja" på spørsmål om de kjente til problemer med fuktinnsig i kjeller, og det ble opplyst *"overvann kom inn i kjeller via gammelt sluk i 2010. Kom. Anlegg oppgradert."* Videre har selger krysset av for "ja" på spørsmål om de kjente til tilbakeslag av avløpsvann i sluk, og kommentert *"fikk tilbakeslag fra overvann til sluk i kjeller i 2010, kom. Anlegg oppgradert."*

På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på vann/avløp de siste ti år, svarte selger ja, og oppga *"K Rørservice AS"* og *"alle v.rør skiftet. V.v skiftet, hele avløpet skiftet alt utført i 2014."*

Eiendommen ble solgt "*som den er*" ved kjøpekontrakt datert 29.4.14. Kjøpesummen var på kr 3.050.000. Overtakelsen fant sted i mai 2014.

Den 14.8.14 oppsto tilbakeslag av overvann og kloakk fra sluk i vaskerom i kjeller, med den konsekvens at hele kjelleren måtte utbedres etter skaden. I skaderapport fremgikk at takstmann hadde vært i kontakt med kommunen som hadde opplyst at området var setningsutsatt med dårlig fall eller motfall enkelte steder, slik at vannet ikke rant unna fort nok ved mye regnvær. Det skal ha vært mange tilbakeslag i gaten.

Den 3.9.15 oppsto nytt tilbakeslag med omfattende skader i kjeller. I takstrapporten fremgikk at "*kraftig regnvær har ført til at kommunale vann og avløpsledninger ikke har klart å lede bort overflatevann*" og at "*det bør vurderes regress mot Horten kommune pga sviktende/manglende kapasitet på kommunalt avløp*".

Kjøper har fremlagt en verddivurdering fra eiendomsmegler, hvor det fremgikk at antatt verdiforringelse på boligen ville ligge et sted mellom kr 150.000 og kr 200.000.

I e-post fra Horten kommune av 20.4.16 fremgikk følgende:

Vi er på problemet og er godt i gang med og øke kapasiteten på hovedløpene både med delvis nye rør og utbedret hydraulikk. En god del av dette er utført innen utgangen av mai, men vi fortsetter fortløpende med kapasitetsberegninger for hele området og tar eventuelle "propper" i systemet også.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selger på bakgrunn av at det er holdt tilbake informasjon om eiendommen som de kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. Det er i den forbindelse anført at selger har unnlatt å informere om at tidligere eier hadde opplevd tilbakeslag i 2004, samt at opplysningen om oppgradering av kommunalt nett skulle vært presisert nærmere. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag i tråd med fremlagt vurdering av verdiforringelse fra megler på kr 200.000. I forhold til verdiminus har kjøper poengtert at det er situasjonen ved avtaleinngåelsen som må legges til grunn.

Selskapet har bestridt ansvar. Dette er i det vesentligste begrunnet med at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om forholdet. Det er også anført at det uansett ikke foreligger noe verdiminus all den tid utbedring av det kommunale anlegget i stor grad var ferdigstilt i mai 2016.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I selgerens egenerklæring er det opplyst om tilbakeslag og oversvømmelse i 2010. Nemnda kan ikke se at selgeren også skulle ha opplyst om tilsvarende hendelse seks år tidligere, i tidligere eiers tid. Opplysning om hendelsen i 2010 var tilstrekkelig til å informere kjøperen om den risikoen som var til stede.

Nemnda mener likevel at selgerens informasjon i egenerklæringen var egnet til å villedde kjøperne. Etter opplysningen om oversvømmelsen i 2010 er det lagt til at det kommunale anlegget er oppgradert. Det er etter nemndas syn naturlig å forstå dette som en beroligende tilleggsopplysning om at det kommunale anlegget er oppgradert etter hendelsen i 2010, og at risikoen for tilbakeslag derfor er redusert eller fjernet. Det fremgår av sakens dokumenter at det ikke var gjort noe med det kommunale anlegget mellom 2010 og salget til kjøperne. Det fremgår videre at det nettopp er kapasiteten i det kommunale anlegget som er årsaken til de to oversvømmelsene som kjøperne opplevde i 2014 og 2015. At ledningen mellom huset og det offentlige nettet var blitt utbedret, er en annen sak, som ikke fjernet problemet med dårlig kapasitet ved mye regn.

Nemnda ser det etter dette slik at selgerens opplysning om oppgradert kommunalt anlegg innebærer at det ble gitt en uriktig opplysning om et vesentlig forhold. Opplysningen må antas å ha virket inn på kjøpet, og det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder fastsettelse av prisavslag etter avhl. § 4-12, anfører selskapet at det kommunale nettet nå (2016) er blitt oppgradert, slik at risikoen for oversvømmelse er blitt redusert eller fjernet. Det er derfor etter selskapets oppfatning ikke grunnlag for tilkjennelse av prisavslag. Nemnda vil vise til at salgsopplysningene, som naturlig forstås slik at oppgradering allerede var foretatt, ga grunnlag for en forventning om bedre standard enn det var dekning for på kjøpstidspunktet. Det foreligger en verdiforringende mangel, og kjøperen kan kreve kontraktsbalansen gjenopprettet gjennom et prisavslag. Kommunens senere oppgradering av anlegget kan ikke likestilles med retting av mangelen fra selgerens side. Nemnda vil også nevne at kjøperne, før den kommunale oppgraderingen fant sted, har opplevd to oversvømmelser med store skader og omfattende utbedringsarbeider som konsekvens. Selv om de økonomiske følgene av oversvømmelsene er dekket av forsikring, har kjøperne vært utsatt for nettopp den risikoen som de ifølge salgsopplysningene kunne forvente var redusert eller fjernet. At kjøperne har vært utsatt for skader som følge av mangelen, skiller denne saken fra LB-2012-114605 (vanskelig naboforhold var opphørt fordi naboen flyttet), samt FinKN-2014-321 (problemer med heis var tilsynelatende rettet) og FinKN-2014-395 (soverom som ikke oppfylte forskriftskravene ble lovlig i bruk etter forskriftsendring).

Det er lagt frem en meglervurdering som setter verdiforringelsen ved risikoen for tilbakeslag til mellom kr 150.000 og 200.000. Nemnda vil bemerke at en vurdering som dette vil være svært usikker og må baseres på skjønn. Nemnda finner beløpet høyt, og mener for sin del at prisavslaget passende kan settes til kr 100.000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).