

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-238

11.5.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Fullmektigsalg – dårlig vanntrykk – uriktig opplysning om vannledning av plast – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Mosjøen kommune oppført i 1963 ble solgt "som den er" ved fullmektig for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper 15.7.16. I salgsoppgaven var det opplyst at vannledning fra offentlig nett til utvendig stoppekran var av plast. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var dårlig vanntrykk i boligen og reklamerte til selskapet. I forbindelse med utbedring av forholdet ble det avdekket at det utvendige vannrøret ikke var av plast som opplyst, men av metall og mest sannsynlig fra byggeåret 1963. Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til det dårlige vanntrykket, og at kjøper uansett måtte forvente at vannrøret var utløpt på levetid. Nemnda ga kjøper medhold i at opplysningen om vannrøret utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kostnader til utbedring av vanntrykk kr 42.500, for utvendig vannrør kr 56.225, takstutgifter kr 2.500 og advokatutgifter kr 18.360.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av dårlig vanntrykk og uriktig opplysning om vannrør er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligen er oppført i 1963, og i verdi- og lånetaksten fremgikk følgende "*Tilknytning vann*":

Opplyses å være vannledning av plast fra off. nett og fram til utvendig stoppekrane på plen (ved kjellermur).

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for at selger ikke hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Avslutningsvis fremgikk videre følgende tilleggskommentar:

Siden selger ikke er i stand til å besvare spørsmål i egenerklæringsskjema og fullmektig i salget ikke har bebodd eiendommen har de begrenset kunnskap om eiendommen og dens beskaftenhet. Egenerklæringsskjemaet er derfor heller ikke fullstendig utfyllt. Det vises på denne bakgrunn særskilt til salgsoppgaven med vedlegg.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.16. Overtakelse fant sted 15.7.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var dårlig vanntrykk i boligen, og reklamerte til selskapet 11.8.16. Det ble fremlagt et pristilbud for utbygging av drikkevannsrøret fra stoppekran inn til vaskerom på kr 42.500 inkl. mva.

I forbindelse med utbedring av vanntrykket, ble det avdekket at den utvendige vannledningen fra det offentlige nettet frem til stoppekranen på plenen ikke var av plast som opplyst, men av metall

og mest sannsynlig fra byggeåret 1963. Det ble fremlagt et pristilbud for utbygging av den utvendige vannledningen på kr 56.225 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det lave vanntrykket var eller måtte være kjent for selger på avtaletidspunktet. Det ble videre vist til at den uriktige opplysningen om at den utvendige vannledningen var av plast hadde virket inn på avtalen, ettersom kjøper hadde grunn til å regne med at den var av nyere dato. Det ble videre anført at de to forholdene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende de samlede utbedringskostnadene på kr 98.725, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble videre krevd erstatning for takst- og advokatutgifter pålydende kr 20.860, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at kjøper måtte forvente at vannledningen var fra byggeåret 1963 og således innenfor et intervall hvor det for kjøper ville være forventbart med kostnader til utbedringer og vedlikehold. Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 25.000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er ikke bestridt at vanntrykket i huset er dårlig. Kjøperne forklarer at trykket er så dårlig at det er problemer med å bruke vaskemaskin. Trykket i det kommunale ledningsnett er bra i området, og dårlig trykk i huset må derfor skyldes ledningene på eiendommen. I selgerens egenerklæring før salget er det opplyst at selgeren ikke er i stand til å besvare spørsmål om eiendommen og at selgerens fullmektig ikke har nærmere kjennskap til boligen. Nemnda kan i lys av dette ikke legge til grunn at selgeren eller fullmektigen kjente eller må ha kjent til dårlig vanntrykk, og det er ikke grunnlag for anvendelse av avhl. § 3-7 om manglende opplysninger om eiendommen. Det er avdekket at opplysningen om vannledning av plast fra det offentlige nettet til utvendig stoppekran på eiendommen er uriktig, men det er ikke klart hvilken betydning denne delen av vannledningen har for trykket i boligen. Selskapet anfører for øvrig at opplysningen om ledning av plast ikke i seg selv innebærer at kjøperne kunne forvente at ledningen skulle være nyere enn byggeåret 1963. Mot dette anfører kjøperne at rør av plast ikke var vanlig i 1963, og at opplysningen tyder på vannrør nyere enn byggeåret. Nemnda ser det slik at opplysningen om rør av plast er en positiv opplysning, som er egnet til å virke inn på kjøpet. Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn. Bevisbyrden er ikke oppfylt, og kjøperne kan gjøre gjeldende mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda må også ta standpunkt til om det dårlige vanntrykket kan utgjøre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne kunne forvente. Dette forutsetter etter rettspraksis at relevante utbedringskostnader utgjør opp mot 6 % av kjøpesummen. I denne saken er utbedringskostnadene, inkludert kostnader til plastledning frem til utvendig stoppekran, oppgitt til kr 98.725. Dette utgjør ca. 5,2 % av kjøpesummen. Forholdstallet ligger i grenseområdet for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når byggeåret for huset er 1963 og det ikke er opplyst om andre utbedringer av ledningsnett enn en mulig nyere plastledning på en del av strekningen utendørs, måtte kjøperne uansett være forberedt på kostnader til oppgradering av ledningene. Relevante kostnader er i lys av dette ikke tilstrekkelige til å utgjøre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøpernes krav om prisavslag er etter dette begrenset til feilopplysningen om plastledning. Etter § 4-12 andre ledd fastsettes prisavslaget med utgangspunkt i kostnadene til utbedring. Disse er opplyst å utgjøre kr 56.225. Selv om opplysningen om plast kan tilsi at ledningen er nyere enn

byggeåret for huset, måtte kjøperne være forberedt på at også denne delen av vannledningen kunne være forholdsvis gammel. Legging av ny ledning på strekningen vil derfor innebære forbedret standard og forlenget levetid for vannledningen. Det må gjøres fradrag i prisavslaget for dette. Selskapet har tilbudt kr 25.000 for feilopplysningen om ledning av plast, noe som innebærer et fradrag på mer enn 50 %. Nemnda mener for sin del at fradraget for standardforbedring kan settes opp mot 2/3 av kostnadene. Et samlet beløp på kr 25.000 inkludert utgifter til takst, delvis dekning av juridisk bistand og forsinkelsesrenter er derfor passende.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).