

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-937

14.12.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved avløpssystem – fullmektigsalg – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Askim kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 3 000 000 og overtatt av kjøper 30.9.16. Boligen ble solgt ved fullmektig. Det fremgikk av prospektet at boligen var tilknyttet offentlig vann og kloakk via privat fordelingsnett. Det ble i verditaksten gitt en generell opplysning om at vann- og avløpsledninger var et utsatt punkt ved eldre bygninger, ellers var rørleggermessige forhold ikke nærmere innsisert. Nesten to år etter overtakelsen opplevde kjøper lekkasje av avløpsvann på plenen ved bruk av toalettet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen, og at den hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til noen feil ved boligen, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 301 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av feil på avløpssystem, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandlet en enebolig i Askim kommune.

I prospektet ble boligen beskrevet som meget godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men at det ville være naturlig med moderniseringer ved eierskifte. Under punktet "*Vei/vann/avløp*" ble følgende opplyst:

Offentlig vann og kloakk via privat fordelingsnett.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Av takstmannens egne forutsetninger fremgikk det bl.a. at:

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. (...) Da dette er et dødsbo kan rapporten ha mangelfulle opplysninger.

Det fremgikk videre av verditaksten at boligen var oppført i 1955, og oppgradert på 70- og 80-tallet. Det ble opplyst at eldre bygninger kunne ha skjulte feil og mangler som ikke var mulig å oppdage ved en visuell befaring. Generelt utsatte punkter var bl.a. drenering, takteking, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak. Hva gjaldt vann- og avløpsledningene fremgikk det at rørleggermessige forhold ikke ble kontrollert av takstmannen. I takstmannens beregning av teknisk verdi av boligen ble det gjort et fradrag på kr 950 000 som følge av "*alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider*" av antatt nybyggverdi på kr 2 900 000. Fradraget utgjorde forholdsmessig ca. 33 %.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema ble salget gjort ved fullmektig. Selger hadde eid eiendommen siden 1955. For øvrig ble det besvart benektende på spørsmål om kjennskap til forhold med relevans til den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 000 000 ved kjøpekontrakt datert 12.9.16, og overtatt av kjøper 30.9.16.

Kjøper fremmet den 16.5.18 reklamasjon overfor selskapet. Det ble vist til at avløpsvann hadde kommet ut på plenen ved bruk av toalettet. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket en kum som lå 30 cm under plenen som trolig var ment som en stake/spylekum.

Ifølge kjøper var de i kontakt med kommunen før salget, og fikk i den forbindelse bekreftet at avløpssystemet hadde blitt oppgradert i 1996, da eksisterende kloakkanlegg med septikkum skulle saneres. Kommunen hadde i e-post datert 30.7.18 forklart følgende:

Hei som sakt i telefonsamtale kontaktet kjøper meg før han skulle på visning av boligen. Vi snakket om både vann og avløps situasjon. Jeg opplyser alltid at kartet som jeg da bruker er orienterende og ikke bedre en di opplysninger utførende har tegnet på eiendommen. Med utførende mener jeg Rørlegger firma som har utført og søkt om jobben.

Kjøper innhentet pristilbud fra R. AS for utbedring av forholdet, hvor følgende ble beskrevet:

Det er opprettet en kum på utsiden av huset som er av en nyere dato, Den skulle fungere som en stake/ spyle kum men er i dag fylt med kloakk. Rørene er i så dårlig forfatning at de kun tar med seg litt vann.

Innvendig i gang har hele flisgulvet sprukket der hvor det ligger rør under gulv, Askim Kommune har vært å filmet disse rørene og sier at disse er i en ekstra dårlig forfatning.

Såpevann og spillvann fra wc er ikke sammenkoblet, dette er pålagt å sammenkoble, Han er også pålagt av Askim Kommune og etablere et ekstra stake/ spylepunkt på eiendommen.

Avløp fra wc renner i dag ut av huset foran inngangspartiet og så under huset igjen, Disse rørene er også filmet av Askim Kommune og er i dårlig forfatning.

I tre av rommene i huset må gulvet skjæres opp, da kan vi muligens legge om alle rørene i gulv slik at vi slipper å grave opp utvendig foran huset. Rørene byttes og gulvet settes tilbake i den stand det var. Dette innebærer ny varmekabel, påstøp og flislegging av gang.

Utbedringskostnader ble angitt til kr 301 250.

Selskapet tok kontakt med kommunen for å få et mer utfyllende svar på hva som ble kommunisert til kjøper før salget, og fikk i e-post datert 22.8.18 oppgitt følgende:

Bekrefter at di opplysninger som kjøper fikk fra kommunen er riktige. Vi gikk da gjennom kartet og så at ledningsanlegget ble oppgradert 1996. Kartet vi bruker er som nevnt i mail under orienterende og så bra som rørleggerens tegning inn til kommunen er. Materialer og alder tilsier uten nærmere kontroll at det er i orden. Håper dette er svar på ditt spørsmål.

Ansvarlig rørlegger for arbeidet som ble utført i 1996, K.O.L, opplyste at han la nye PVC-rør frem til innstikk, men at han ikke hadde noen kjennskap til kummen.

Selger ved fullmektigen har forklart at selger led av demens på salgstidspunktet. Han var selv ukjent med de forholdene som det er reklamert over. Fra hans forklaring hitsettes:

(..) selv flyttet jeg hjemmefra i 1973 da jeg var 19 år. Jeg var derfor helt ukjent med de forholdene som er presentert i reklamasjonen. Det jeg husker angående kloakken på X fra mine barne- og ungdomsår var at den opprinnelige septiktanken ble tømt noen få ganger. Jeg husker også at kloakken fra X på et senere tidspunkt ble koplet til det kommunale kloakkanlegget, men jeg husker ingen konkrete detaljer om dette. I 1996 hadde jeg 3 små barn og i tillegg en svært arbeidskrevende jobb. Etter at min far døde i 2009 hadde jeg stadig mer nærkontakt med eiendommen gjennom omsorgen for min mor som bodde der til sommeren 2015. Jeg besøkte henne 2-3 ganger i uken i alle de årene og det var ingen problemer med kloakkavløpet i den perioden.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent til problemer ved kloakkanlegget og den nedgravde tanken. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik, da det måtte legges til grunn at avløpsrørene var fra 1996. Kjøper fremla flyfoto av eiendommen som skulle vise at kummen var utildekket i en periode i 2015.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 301 250.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at salget ble gjort ved fullmakt og at kjøper på den bakgrunn ikke kunne bli hørt med at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre vist til at boligen var oppført i 1955, og at rørinstallasjonen hadde oppnådd forventet levetid, slik at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble vist til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger eller fullmektigen var kjent med problemer med avløpssystemet, og at det ikke forelå holdepunkter for at opplysningene gitt av selger var feil, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre forelå det ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, hensyntatt bygningsdelenes alder, opplysninger om at avløpet kunne være gått ut på alder, at salget skjedde ved fullmakt, fradraget i verdivurderingen og påregnelig vedlikeholdsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av tilbakeslag og tilstanden for øvrig på avløpssystemet. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut i fra de fremlagte dokumentene.

Nemnda bemerker at boligen ble solgt av en fullmektig, noe det var opplyst om i salgsdokumentasjonen. Fullmektigen hadde selv ikke bodd i boligen på mange år. Kjøper kan i en slik situasjon ikke forvente at det kan gis like utførlige opplysninger som når selgeren har bodd i boligen frem til den blir solgt. I denne saken kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at verken selger eller fullmektigen var kjent med avløpssystemets tilstand ut over hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, herunder de fremlagte fotografiene, men kan ikke se at dette endrer nemndas vurderinger av hva selger og/eller fullmektigen kjente eller måtte kjenne til. Det vises i denne forbindelse til at nemndas vurdering av saken må foretas på bakgrunn av de foreliggende saksdokumentene.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning om eiendommen, og den uriktige opplysningen ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt konkrete opplysninger om at avløpssystemet var

oppgradert etter byggeåret. Kjøper har imidlertid opplyst at han var i kontakt med kommunen forut for inngåelsen av kjøpsavtalen, og at han i den forbindelse fikk opplyst at avløpssystemet var oppgradert i 1996. Kommunen har senere bekreftet at kjøper fikk opplyst at ledningsanlegget ble oppgradert i 1996. Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen således synes å være gitt uriktige opplysninger om boligens avløpssystem da det ikke var opplyst om oppgraderingen som i henhold til kommunens opplysninger var foretatt i 1996. Etter nemndas skjønn kan imidlertid denne uriktige opplysningen ikke ha innvirket på kjøpsavtalen i negativ forstand. Kjøpers forventning var, som nevnt, at boligens avløpssystem var fra byggeåret (1955).

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Det er anført at utbedringskostnadene utgjør omkring 10 % av kjøpesummen i denne saken, og det kvantitative element er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen var omkring 60 år på kjøpstidspunktet. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om at avløpsrørene var fornyet siden byggeåret. Kjøperen måtte følgelig ut fra avløpssystemets alder og opplysninger for øvrig i salgsdokumentasjonen, være forberedt på at det ville påløpe kostnader til utbedring av avløpssystemet. Det bemerkes i denne forbindelse også at boligen ble solgt ved fullmektig, noe som innebærer en større risiko for skjulte feil og mangler, samt at det i verdi- og lånetaksten var det gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi.

Etter en skønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).