

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-941

14.12.2018

**Protector Forsikring ASA**

### **WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)**

Forestående utgifter til vann og avløp – fullmektigsalg – TG 3 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Flekkefjord oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill. og overtatt av kjøper 9.6.17. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at vann- og avløpsrør var gamle, og disse ble vurdert til TG 3. Etter en tid fikk kjøper vite av en nabo at kommunen skulle skifte ut vann- og avløpsledninger i området. Dette skulle bekostes av de enkelte beboerne. Kjøper fikk kopi av et informasjonsbrev om dette, som kommunen bekreftet at skulle ha blitt sendt til selger. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at selger og/eller selgers fullmektig hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at selger og selgers fullmektig var ukjent med informasjonen. Forholdet kunne heller ikke ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 107 500.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap, som en følge av behov for utskifting av vann- og avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Flekkefjord oppført i 1960.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er moden for oppgradering/renovering.

...

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

I tilstandsrapporten under "*konklusjon tilstand*" var det opplyst:

Boligen er slitt og det må påregnes store kostnader til renovering. Som det ellers fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Under "*eiendomsopplysninger*" var det opplyst:

Avløp er ifølge eier/kontaktperson ledet via septiktank til offentlig avløp.

Om VVS fremgikk det i tilstandsrapporten:

Vann og avløpsrør er gammelt og det er fare for en del slitasje av rør. Kontroll av rørlegger anbefales.

Vann og avløpsrør ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 3.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at "*boligen har stått tom i ca. 10 år*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.17, og overtatt av kjøper 9.6.17.

Kjøper forklarte at han den 29.8.17 kom i samtale med en nabo, som opplyste at Flekkefjord kommune skulle i gang med å skifte ut kommunale vann- og avløpsledninger. Naboen fortalte også at alle beboerne i området hadde mottatt brev fra kommunen med pålegg til alle eiendommer som hadde spillvann og overvann i samme ledning at de måtte separere avløpsvannet i en spillvann- og overvannsledning. Kostnadene til dette måtte dekkes av den enkelte huseier.

Kjøper fremla kopi av brev fra kommunen datert 24.3.17, før salget. Det fremlagte brevet var adressert til en nabo. Det hitsettes fra brevet:

For eiendommer som i dag har spillvann (kloakk) og overvann/takvann i samme ledning vil det bli et krav om å separere avløpsvannet i en spillvann- og en overvannsledning. Kostnaden til dette må dekkes av huseier.

Kjøper fremla også e-post fra kommunen datert 25.9.17:

Sakssystemet vårt gjør at det ikke er mulig å skrive ut brevet det står (selger) på. Den viser bare den første adressaten som jeg har skrevet brevet til. Vedlagt er en liste over de som har mottatt tilsvarende brev som jeg videresendte til deg. Brevet er skrevet ut her på rådhuset.

Som jeg har nevnt for deg tidligere mener jeg at jeg fikk en telefon fra en datter til (selger) tidlig i vår og at anlegget i (adressen) var et av temaene for samtalen. Vi prøver å søke opp loggen på fasttelefonen min for å få bekreftet dette. På jobbmobil min får jeg dessverre bare opp samtaler for anrop jeg har mottatt de siste 3 månedene.

Det fremgikk av adresselisten som kommunen fremla at selger var en av mottakerne av kommunens brev.

Kjøper har innhentet pristilbud fra H. AS. for å legge nye rør på totalt kr 107 500 inkl. mva.

Selgers fullmektig har via selskapet opplyst følgende:

Jeg har solgt denne boligen på vegne av min far som nå bor på sykehjem. Min far er 87 år. Jeg ser utfra vedleggene at brevet skal i følge denne informasjonen ha blitt sendt til sykehjemmet der hvor han bor. Om det har kommet frem eller ikke, det kan jeg ikke garantere. Min far husker ikke brevet, heller ikke noen av mine søsken har kjennskap til brevet.

Om selgers fullmektig sin kontakt med kommunen, har selskapet opplyst følgende:

Fullmektig ved salget var som kjent selgers datter. Hun bekrefter at hun var i kontakt med kommunen og at navnet på nevnte saksbehandler høres kjent ut. Selgers datter kontaktet kommunen for å forsøkte å finne ut av hva som var inkludert i de kommunale avgiftene. Selgers datter fastholder at hun ikke har kjennskap til brevet eller brevets innhold.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger og selgers fullmektig var kjent med pålegget fra kommunen. Disse opplysningene ble ikke videreformidlet til kjøper og det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Omlegging av avløpet var ikke noe som kunne forventes ut fra alder, og utbedringskostnadene utgjorde 6,72 % av boligens kjøpesum. Det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har krav på prisavslag eller erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14, tilsvarende hva det vil koste å få mangelen utbedret.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger og selgers fullmektig var ukjente med pålegget fra kommunen. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har overtatt risikoen for forholdet ved kjøpet. Avløpsrørene ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 3 og det var derfor

påregnelig med kostnader til utbedring av disse. Det foreligger ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var i tvil om det var tilstrekkelig sannsynliggjort at brevet fra kommunen hadde kommet frem til selger, men konkluderte uansett med at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum ikke var oppfylt, jf. FinKN-2018-664 og FinKN-2014-290.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser for det første spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av behov for utskifting av vann- og avløpsrør. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger eller dennes fullmektig 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 eller dennes fullmektig kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selger eller fullmektigens 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.

Boligen er solgt ved fullmektig, og nemnda legger til grunn at selgers fullmektig identifiseres med selger.

Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at fullmektigen kjente til pålegget fra kommunen om å separere avløpsvannet i en spillvann- og en overvannsledning for egen kostnad. Kommunen har imidlertid opplyst at brev med pålegget ble sendt fra kommunen til selger på hans adresse på sykehjemmet noen måneder før salget. Dersom brevet har kommet frem til selger, vil det ha betydning for vurderingen av selgerens kunnskap. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det er sannsynliggjort at kommunens brev kom frem til selger. Uansett om det legges til grunn at brevet var kommet frem, kan ikke nemnda se at en eventuell mangelfull opplysning om kommunens pålegg har virket inn på kjøpsavtalen. Det vises til at boligen er bygget i 1960, og det var i salgsdokumentasjonen opplyst at boligen var slitt og at det måtte påregnes store kostnader til renovering. Avløpsanlegget var vurdert til tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten, noe som innebærer at takstmannen har vurdert det slik at det foreligger kraftige symptomer på funksjonssvikt. Slik nemnda ser det, var det følgelig påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av avløpsanlegget på kort sikt. Nemnda bemerker at pålegget fra kommunen gjelder separering av spillvann og overvann, og det fremstår som uklart hvorvidt dette vil medføre en merkostnad for kjøper ut over de påregnelige kostnadene til utbedring av avløpsanlegget. Slik saken er opplyst, finner ikke nemnda å kunne tillegge dette avgjørende betydning da det uansett var påregnelig med kostnader knyttet til avløpsanlegget og det er ikke sannsynliggjort at pålegget vil medføre økte kostnader.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at 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 til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har angitt at utbedringskostnadene utgjør kr 107 500. Dette er omkring 6,72 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er i utgangspunktet oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at boligen er bygget i 1960. Det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om utbedringer på avløpssystemet siden boligen ble oppført, og takstmannen vurderte avløpssystemet til tilstandsgrad 3. Det var også i tilstandsrapporten opplyst at boligen var slitt og at det måtte påregnes store kostnader til renovering. Som fremholdt over, finner nemnda at det var påregnelig for kjøper at det innen overskuelig fremtid ville påløpe kostnader til utbedring av avløpssystemet. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn 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), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*