

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-954

18.12.2018

AmTrust Europe Limited

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

Fritidsbolig – brudd på utvendig vannledning – dødsbo – TG 2 og TG 3 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig fra 1974 i Lurøy kommune ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., ved kjøpekontrakt datert 14.10.15. Ved salget ble det opplyst at det at eiendommen ble solgt for et dødsbo, og at det var ukjent type rør på utvendig ledningsnett. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var brudd/skade på utvendig vannledning. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto og viste til at var gitt flere risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen, slik at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 97 561, samt utgifter til juridisk bistand på kr 37 500 eks. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av brudd på varmekabel/skade på utvendig vannledning, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Fritidsboligen ble oppført i 1974. Det ble bl.a. opplyst i salgsdokumentene at eiendommen ble solgt for dødsbo, hvor selger i begrenset grad hadde kunnet etterse opplysningene i salgsmaterialet. Det kunne på den bakgrunn eksistere feil og mangler som ikke var spesifikt opplyst. Videre fremgikk det at eiendommen var bebygd med en fritidsbolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret og med datidens byggeskikk og planløsning, samt et naust og et anneks til boligen.

I boligsalgsrapporten ble bl.a. drenering, kjellergulv, kjellervindu, kjellerdører, trapp, rekkverk, vannkran gitt tilstandsgrad (TG) 3. Etasjeskille, manglende lufting i raftene, muselort på kaldloft, vindu på soverom, ytterdør og varmtvannsbereder ble gitt TG 2.

Boligsalgsrapportens punkt "*Ledningsnett for sanitærinstallasjoner*" ble gitt TG 3, med følgende beskrivelse:

Privat tilkobling for vann
Privat tilkobling for avløp

Vann:

- Privat vann i området.
- Det er innvendig påvist kobberrør.
- Ukjent type rør på utvendig rør, men mest sannsynlig plastrør
- Stoppekran påvist i kjeller.etc.

Avløp:

Det er innvendig i huset påvist plast avløpsrør, sluker fra byggeåret.
Vannrør og stoppekraner montert i kjeller på vaskerom. Påvist lekkasje i kraner.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er påvist røropplegg fastmontert ned fra himling i vaskerommet i kjelleren, store deler av rørene er innbygd. Boligen har i all hovedsak røropplegg fra byggeåret, privat vann i området. Det ble påvist noe lekkasjer i vannkran i vaskerommet og en del irr på koblinger.

I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag på 37 % som utgjorde kr 750 000 av antatt nybyggkostnad på kr 2 015 405.

Spørsmål i egenerklæringsskjemaet ble ikke besvart ettersom selger var et dødsbo. I egenerklæringen fremgikk:

Hytte og anneks er benyttet av avdøde, og selger har ikke beboelseskjennskap til disse bygningene. Selger har derimot bygd og benyttet seg av annekset, og har kjennskap til denne bygningen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 300 000 ved kjøpekontrakt datert 14.10.15.

Kjøper fremsatte reklamasjon til selskapet den 2.2.16, hvor det fremgikk at det var avdekket brudd på varmekabel i rør, slik at vannet frøs januar 2016. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med sitt eget forsikringsselskap som utarbeidet en skaderapport datert 7.1.16. Fra rapporten hitsettes:

Brudd på varmekabel på isoterm rør / elvestadsrør. Rørledning i fra 1988. Innvendig rør er 32 mm. Ved befaring går vi en tur langs vannledningen som ligger oppå bakken, og ser en del skøyter på ledningen. Om disse skøytene er tidligere reparasjoner av ledningen, kjenner ingen til. Ved befaringen har (kjøper) selv satt i gang med en utbedring på varmekablene, men uten noen resultat.

Snakket med en elektriker om saken, og dem sier at det er viktig at motstanden i kabelen ikke må endres, da den ikke vil fungere slik som tenkt. Kabelen er ikke byttbar, så om kabelen er deffekt på en slik måte at den ikke lar seg ordne, er alternativet å bytte hele vannledningen, noe som er en omfattende jobb med høye kostnader.

...

Om ikke kabelen lar seg ordne, snakker vi om helt andre kostnader på denne saken. Kostnader da vil ligge på 200 000 – 250 000.- eks. mva.

...

Vannledningen er av eldre årgang. Vannledningen ligge oppå bakken, men det er vanlig med slik vannledninger på slike palsser som denne ligger på.

Det ble i tillegg innhentet en skaderapport fra takstmann T.H. datert 7.3.16, som hadde følgende konklusjon:

Frakoblet varmekabel på regulator i sikringsskap er årsak til at vannet i vannledningen frøs i vinter og fortsatt er frosset. Frakobling og påviste brudd i varmekabel utvendig har sin opprinnelse fra før (kjøper) kjøpte boligen.

Takstmann H. anbefalte enten legging av ny vannledning eller at det ble foretatt boring etter nytt vann. Av klagen fremgikk det at de totale utbedringskostnadene for boring utgjorde kr 90 136,25.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var bl.a. vist til utbedringskostnadenes størrelse, samt at det ikke var påregnelig for en kjøper at alderen på rørene hadde noe med sikringen av vanntilførselen til boligen. Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 97 561 inkludert utgifter for kjøring ved henting av vann. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 37 500 med tillegg av merverdiavgift.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det var gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen knyttet til det påreklamerte forholdet, slik at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget og fritidsboligens alder ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger iht. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN-2017-832 og FinKN-2014-290.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt, og oppsummert sin begrunnelse slik:

Etter en samlet vurdering, der det særlig legges vekt på fritidsboligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de opplysninger som ble gitt forut for salget, har sekretariatet kommet til at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at det var gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen nært knyttet til det påreklamerte forholdet. Som Høyesterett påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda anser ikke noe slikt åpenbart misforhold å foreligge i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).