

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1022

30.12.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Manglende godkjenning av vannledning – nabotvist oppstått etter overtakelsen? – avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Bergen oppført i 1930 ble solgt "som den er" for kr 2,603 mill. høsten 2014. Ifølge boligsalgsrapporten ble eiendommens vann- og avløpsnett koblet til private stikkledninger i 2010. Boligen hadde blitt koblet på naboens vann- og avløpsrør, og selger hadde betalt kr 15 000 til naboen for dette. Etter salget i 2014 krevde naboen ytterligere kr 15 000 fra selger, noe selger påtok seg å dekke. I 2016 gjorde naboen kjøper oppmerksom på at vannledningen manglet tillatelse og byggemelding, som var nødvendig for at tilkoblingen skulle være lovlig. Naboen nektet å utstede erklæring på kjøpers tilkobling på vannledningen, med mindre kjøper betalte boligens forholdsmessige del av tilkoblingen til felles vann- og avløpsledninger på kr 111 422. Tvisten mellom kjøper og naboen ble brakt inn for Forliksrådet, hvor naboen tapte. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000 og erstatning kr 5 414, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende godkjenning av vannledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1930.

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

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

I boligsalgsrapporten fremgikk:

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Tilknyttet off vann/avløp via private stikkledninger. Tilkoblet i 2010.

Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen i 16 år. Selger svarte "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?". På spørsmålet "Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?" hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt høsten 2014 for kr 2 603 000.

Selger har forklart til selskapet at han i 2010 mottok brev fra Bergen kommune med krav om utskiftning av septiktank og tilkobling til kommunalt avløpsnett. Inntil da hadde eiendommen separat septiktank uten tilkobling til kommunalt avløpsnett samt borehull for vanntilførsel.

Selger hadde tatt kontakt med naboen E., hvoretter de hadde blitt enige om at selger fikk koble seg på nabovens vann- og avløpsrør. For dette skulle selger betale kr 15 000 og det ble inngått skriftlig avtale, herunder en kontrollerklæring.

Etter salget av boligen i 2014 tok naboen kontakt med selger og fremsatte krav om at selger skulle betale ytterligere kr 15 000 for vannledningen. Naboen hevdet at selger tidligere kun hadde betalt for avløpsledningen og at dette fremgikk av kontrakten fra 2010. Selger har forklart at han inntil vinteren 2014 var i den tro om at avtalen omfattet vann og avløp. Ved nærmere ettersyn av den skriftlige avtalen oppdaget selger at avtalen ikke omfattet vanntilførsel, bare spillvannsavløp. Selger betalte i henhold til nabovens krav ytterligere kr 15 000 den 9.12.14. Det ble ikke skrevet under på kontrollerklæring for vannledningen.

Kjøper har forklart at naboen tok kontakt i 2016 og opplyste kjøper om at selger ikke hadde betalt for sin forholdsmessige del av tilkoblingen til felles vann- og avløpsledninger på kr 111 422. Naboen har utstedt kontrollerklæring for avløpet, men ikke for vannledningen.

Det er fremlagt rapport fra S. entreprenørfirma datert 6.2.17:

I brevform datert 24.10.16 fra nabo (E.), framkommer det at hvis det innbetales kr 111 422 til vedkommendes konto, signeres avtalen for vedlikehold

Vi er blitt bedt om å se på saken og evt. finne alternativer løsning- annet trasse eller lignende og om dette vil være regningsvarende sett i forhold til de krav naboen har angitt.

(..)

Summene blir til sammen Kr. (...) kr 168 300 eks mva./kr 210 375 inkl. mva.

Som man ser av dette koster det vesentlig mer å grave en ny grøft enn det naboen krever for at den aktuelle boligen skal benytte deres vannledning.

Verdiforringelse:

Videre er vi blitt bedt om å vurdere om det vil foreligge en verdiforringelse ved et salg av eiendommen der det opplyses at det er en disputt med naboen ang. vannledningen nettopp slik sakens står.

(...)

Slik vi har vurdert det også etter en telefonsamtale med en lokal megler, ville man verdivurdert boligen med kr 150 000 mindre ved slik opplysning, etter vårt skjønn. Forholdet man har med å gjøre i dette tilfelle er det elementære - vann inn til huset- noe ikke en husstand i dag kan være foruten

Naboen reiste krav mot kjøper for kostnader til arbeid på vann- og avløpsledning, og brakte deretter saken inn for forliksrådet. Forliksrådet avsa dom den 8.12.17, hvor kjøper ble frifunnet for kravet. Det hitsettes fra dommen:

(Nabo E.) ble i 1986 tilknyttet kommunal vann og kloakk og hadde i den forbindelse utgifter på kr 222 848.

(Nabo E.) krever at (kjøper) må betale halvparten, altså kr 111 422 for tilkoblingen, og at (Nabo E.) vil signere (kjøpers) forslag til erklæring for avtale om fremtidig vedlikehold av anlegget.

Forliksrådet legger til grunn at (kjøper) har kjøpt eiendommen i (...) med tilknytning til vann og avløp via (nabo E.) sitt private ledningsnett.

(Nabo E.) anfører at grunnlaget for dette kravet er at den eksisterende avtalen kun ga tidligere eier, (selger), rett til tilkobling på kloakkledningen, og at det faktisk også ble koblet til offentlig vann på samme tid, i 2010. Her må det presiseres at den som hevder å ha grunnlag for et krav, også har bevisbyrden for dette.

Vitnet som ble ført av (kjøper) i forliksrådet, tidligere eier (selger), fortalte at han inngikk avtale om påkobling på vannledning med (naboE.) i 2010, og betalte for dette ved overføring av bank den 09.12.2014, da (nabo E.)

mente avtalen fra 2010 kun ga (selger) rett til tilkobling på kloakkledningen. (Selger) skulle betale kr 15 000 for denne påkoblingen i henhold til avtalen. Betaling for dette ble utført ved bankoverføring den 29.09.2010. Da (selger) skulle selge eiendommen i 2014, ble han kontaktet av (nabo E.) som krevde ytterligere kr 15 000 for påkobling til vannledningen. Dette ble betalt den 09.12.2014. Dette tilsier at tidligere eier, (selger), og (nabo E.) hadde avtalt slik tilkobling og (selger) hadde gjort opp i henhold til avtale. Denne rettigheten følger eiendommen med (...), slik at (kjøper) nå innehar denne retten. Det er etter forliksrådets oppfatning ikke rimelig at (nabo E.) skal kunne kreve betaling for tilkoblingen tilbake til 1986 fra enhver ny fremtidig eier av eiendommen. Dette støttes opp under opplysninger om vanntilkobling gitt av Bergen kommune. (Nabo Es.) krav om at eier av denne eiendommen, (kjøper), skal måtte betale for halve tilkoblingsavgiften fra 1986 mangler grunnlag. (Kjøper) frifinnes dermed for kravet fra (nabo E.).

Naboen nektet imidlertid å utstede erklæring på kjøpers tilkobling til vannledningen. Dette har kommunen påpekt at var nødvendig for at tilkobling/anlegget skulle være lovlig.

Kommunen har opplyst at de ikke ville forfølge saken videre, men det ville vedvare en ulovlighetssak på eiendommen, ettersom arbeidet ikke var formelt godkjent. Kun erklæring for felles tilkobling til avløp var underskrevet mellom selger og nabo, dette var også krevd for vannledningen. I brev fra Bergen kommune den 21.11.18 fremgikk:

Stikkledninger for vann og spillvann er registrert i Vann- og avløpsetaten sitt ledningskartverk.

Det er ikke søkt om tillatelse til tiltaket hos bygningsmyndigheten. Saken blir arkivert og lagret på eiendommen som mangelfull. Tiltaket er først lovlig når det er gitt tillatelse til tiltak fra Bygningsmyndighetene.

Når VA-etaten mottar henvendelser om eiendommen i forkant av kjøp/salg, vil det bli opplyst om mangler ved saken.

Naboen har krevd at kjøper betaler for sin forholdsmessige del av tilkoblingen på kr 111 422 som en forutsetning for at kontrollerklæringen for vannledning ble underskrevet fra naboen sin side.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om at boligens felles vannledning ikke hadde nødvendige tillatelser. Kjøper anførte at det ikke forelå noen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om disse omstendighetene. Kjøper anførte videre at selger hadde gitt en uriktig opplysning ved at selger hadde svart avkreftende på kjennskap til at det hadde vært utført arbeider på vann- og avløp, som igjen måtte sees i sammenheng med at selger hadde svart "nei" på spørsmål om selger kjente til manglende tillatelser, krav og heftelser. Kjøper måtte kunne forvente at arbeidet utført i 2010 var i orden, og at de private vann- og avløpsrørene stammet fra samme år. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Begrunnet i at vannledningen fungerte, men at situasjonen med naboen ikke fant noen løsning, fremsatte kjøper krav om prisavslag tilsvarende verdiforringelsen på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt kostnader til fagkyndige på kr 5 414, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger i forbindelse med salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at selgers avkryssninger i egenerklæringsskjemaet var uriktige eller besvart mot bedre viten. Selskapet anførte videre at forholdet ikke var egnet til å utgjøre et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum da boligens vannledning ikke er godkjent av kommunen.

Sekretariatet har i sin vurdering foretatt en grundig drøftelse av sakens problemstillinger, og har konkludert med at det ikke er *"tilstrekkelige holdepunkter i saken for at selger har gitt opplysninger som på salgstidspunktet fremsto som mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8"*. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda deler sekretariatets vurderinger, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for slik nemnda ser saken.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at naboens krav mot kjøper er uhjemlet, og deretter heter det:

Vurderingen i det følgende vil dermed være om selger – før salget – hadde eller måtte ha kjennskap til omstendigheter ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, jf. avhl. § 3-7, eller om det ved salget ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet forstår saken slik at nødvendige tillatelser foreligger for avløpsledningen, men at tillatelser og byggemelding mangler for vannledningen. Selger var imidlertid av den oppfatning at kontrollerklæring for vannledning og avløpsledning ble godkjent i 2010. Selger har forklart at han var i den tro at vann- og avløpsledningene var godkjent og byggemeldt på salgstidspunktet.

Slik vi forstår faktum i denne saken ble både kjøper og selger først kjent med at vannledningen manglet nødvendig godkjenning fra kommunen etter salget i forbindelse med at naboen kontaktet kjøper med krav om betaling av sin forholdsmessige del av tilkobling til felles vann- og avløpsledninger. Slik saken er fremstilt for sekretariatet foreligger det dermed ikke konkrete holdepunkter for å legge til grunn at selger "kjente eller måtte kjenne til" at vannledningen ikke hadde nødvendige tillatelser eller var byggemeldt, jf. avhl. § 3-7.

(...)

Ved vurderingen etter avhl. § 3-8, vil vi bemerke at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til "manglende tillatelse" ikke fremstår som uriktig, sett i lys av selgers kunnskap ved salget. Isolert sett er selgers svar på spørsmål om kjennskap til arbeid ved vann/avløp uriktig, men opplysningen kan neppe ha vært av betydning for kjøper sett i sammenheng med at det i boligsalgsrapporten er opplyst at eiendommens vann- og avløpsnett ble koblet til private stikkledninger i 2010.

Etter vår vurdering er det dermed ikke tilstrekkelige holdepunkter i saken for selger har gitt opplysninger som på salgstidspunktet fremsto som mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avviket som forelå ved overtakelsen av boligen, er at vannledningen mangler godkjenning av kommunen. Dette er et skjult avvik, som altså likevel kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., dersom forholdet utgjør et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Manglende godkjenning av vannledningen er verdivurdert av kjøpers takstmann til kr 150 000, dvs. over 5 % av kjøpesummen. Verdivurderingen er imidlertid ifølge rapporten kun basert på en telefonsamtale med en lokal megler, og kan etter vårt syn ikke legges til grunn fullt ut. Tatt i betraktning at boligen tross alt har en fungerende vanntilkobling, og at kommunen har bekreftet at de ikke vil forfølge forholdet, kan vi vanskelig se at det er sannsynliggjort fra kjøpers side at det foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Slik saken er fremstilt for oss, er det mer nærliggende å omtale forholdet som en nabotvist som har oppstått etter risikoovergangen. Dette er som kjent kjøpers risiko, jf. avhl. §§ 2-4 andre ledd og 3-1 andre ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurderinger og konklusjon, og kan ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).