

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-687

13.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Avtale om avløpsledning på tomt – opplysninger gitt ved salget – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 3-10.

En boligtomt i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 4,124 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.18. Selger hadde i egenerklæringen opplyst at det gikk en vann- og avløpsledning til hovedbølet over tomten som ikke var tinglyst. Videre fremkom det at selger ikke fant avtalen. Kjøper fikk oversendt avtalen kort tid etter kontraktsmøtet. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om avtalen, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper var kjent med at det forelå en avtale uten tinglysning, og at han til tross for ikke å kjenne til innholdet hadde valgt å inngå kjøpsavtalen. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 169 747, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av manglende opplysning om avtale med naboeiendom om rett til vann- og avløpsnett over tomten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle eiendommen er en boligtomt i Bærum kommune.

Selger hadde i egenerklæringen svart "ja" på spørsmål om kjennskap til *"reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister om kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?"* og i fritekst opplyst:

Kjøper har jobbet med eiendommen de tre siste år - og har nå fått tillatelse til å sette opp hus og stallbygning. Kjøper har sendt inn søknad om dispensasjon til å sette opp tiltak. Det er avtale om naboer VA ledninger til boligfelt - avtale vedlegges kontrakt.

Det er en VA ledning til hovedbøl som går over tomten, som kjøper er klar over. Denne er ikke tinglyst og selger finner ikke denne avtalen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 124 000 ved kjøpekontrakt datert 19.10.19.

Kjøper har forklart at problemstillingen vedrørende avtalen med nabo om å ha vann- og avløpsledninger over eiendommen ble drøftet i kontraktsmøtet. Kjøper skal i den anledning ha bedt om at forholdet ble bemerket i kjøpekontrakten. Det hitsettes fra kjøpekontraktens pkt. 10:

Kjøper er kjent med vann- og avløpsledning som går over tomten og til hovedbruket. Selger vil bidra til å forsøke å fremskaffe evt. skriftlig avtale dersom denne foreligger.

Overtakelse fant sted den 1.11.18.

Dagen etter overtakelsen fikk kjøper oversendt tillatelse datert 22.6.01 fra selger, det hitsettes fra avtalen:

Undertegnede eiere (...) gir herved eier av eiendommen (...) tillatelse til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning i den grad den krysser undertegnades eiendom.

Det er fremlagt brev som kjøper sendte til Bærum kommune den 5.1.17. Følgende fremgår av brevet:

Her er det dialog med naboeiendom (112/11) om omlegging av eksisterende private ledninger i samme momentet som tiltakshaver startet sine arbeider på aktuell eiendom 112/69. Kostnadene for flytting av de aktuelle ledninger løses minnelig og direkte i dialog med nabo som er lednings eier, og tiltakshaver.

Kjøper har innhentet pristilbud for fjerning og omlegging av eksisterende ledninger fra firma B., hvorpå naboens andel av utgiftene utgjorde kr 169 747.

Kjøper har anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Avtalen om avløpsnett var kjent for selger på kontraktstidspunktet all den tid denne ble oversendt kjøper få timer etter at kontrakten ble signert. Etter kjøpers oppfatning var det to uavhengige forhold som var inntatt i egenerklæringen. Under kontraktsmøtet anmodet kjøper om at punktet som gjaldt avtale om vann- og avløpsledning til hovedbøl ble spesielt omtalt og oppklart i kontrakten. Selger skal i møtet ha bagatellisert dette punktet, og med egne ord i kontrakten erstattet hva kjøper mente var korrekt avtaletekst. Kjøper har også anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. all den tid utbedringskostnadene som nå var avdekket for å fjerne og legge om ledningsnett ikke var påregnelige. Kjøper var videre av den oppfatning at avhl. § 3-10 andre ledd kom til anvendelse som en følge av at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt. Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 169 747 etter avhl. § 4-12 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet da det ikke forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10, ettersom kjøper var klar over VA-ledninger over tomten. Det var kjøpers risiko at han inngikk avtalen uten å være kjent med hvilke rettigheter naboen hadde. Selger hadde gjennom opplysningene i egenerklæringsskjemaet oppfylt opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Brevet til Bærum kommune viste at kjøper allerede i 2017 var klar over at det ville oppstå kostnader med å få ledningene flyttet, og kjøpers dialog med kommunen tilsa at også han anså forholdet som en nabotvist.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til avhl. § 3-10, og bemerket at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler grunnet opplysningssvikt om avtale med naboeiendom (hovedbølet) om rett til vann- og avløpsnett over kjøpers eiendom. Det fremgår av avhl. § 3-10 første ledd at en kjøper ikke kan gjøre gjeldende mangelskrav mot selger for forhold som kjøper kjente eller måtte kjenne til på avtaletidspunktet. Riktignok er det slik at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, men forhold som det er opplyst om før kjøpet vil ikke være en mangel etter avhendingslovens regler.

Det fremgår av egenerklæringens pkt. 10 at det er en avtale med naboer om "VA ledning til boligfelt", og at denne avtalen vedlegges kontrakten. Deretter heter det at "Det er en VA ledning til hovedbøl som går over tomten, som kjøper er klar over. Denne er ikke tinglyst, og selger finner ikke denne avtalen". Slik nemnda ser det, er det sistnevnte ledning som er omtalt i kjøpskontrakten pkt. 10 og som mangelskravet relaterer seg til. På bakgrunn av opplysningene i kjøpekontrakten, var kjøper ved avtaleinngåelsen følgelig kjent med "vann- og avløpsledning som går over tomten og til hovedbruket", og at selger ville forsøke å fremskaffe eventuell skriftlig avtale

"dersom denne foreligger". Innholdet av en eventuell avtale var ukjent for kjøper på tidspunktet for inngåelse av kjøpsavtalen uten at kjøper tok inn noe forbehold i kontrakten om dette.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik saken er fremstilt var kjøper klar over at det eksisterte en avtale hvis innhold var usikkert, men til tross for dette inngikk kjøper avtalen. Det må etter vårt syn på salgstidspunktet ha fremstått uklart hva avtalen eventuelt kunne medføre både hva gjelder kostnad og øvrig ulempe for kjøper.

Vi finner heller ikke at selger har opptrådt på en slik måte at avhl. § 3-10 andre ledd kommer til anvendelse da vi ikke kan se at selger oppfyller skyldkravet her. Slik saken er fremstilt ble kjøper i kontraktsmøtet orientert om at selger ville forsøke å finne den omstridte avtalen, og vi kan ikke se at han har gjort annet enn å oppfylle denne anmodningen ved å sende kjøper avtalen i etterkant som avtalt. Det er som kjent forholdene på salgstidspunktet som er avgjørende for mangelsvurderingen, hvorvidt kjøper flere år i forkant har arbeidet med tomten har således ingen avgjørende betydning i vurderingen av om boligen har en mangel.

Basert på ovennevnte finner vi at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, ei heller etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette. Nemnda vil særlig fremheve at kjøper ved inngåelse av kjøpekontrakten var kjent med at det gikk vann- og avløpsledning til hovedbølet over tomten, og at det var usikkert om det forelå en skriftlig avtale om dette. Innholdet i en eventuell avtale var følgelig ukjent for kjøper uten at det ble tatt noe forbehold fra kjøper. At selger kort tid etter inngåelse av kjøpskontrakten fremlegger den skriftlige avtalen med hovedbølet, kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av avtalen at hovedbølet gis *"tillatelse til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning i den grad den krysser undertegnede eiendom"*.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).