

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-114

21.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

95 år gammel bolig – avløpsanlegg – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Karmøy kommune oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. og overtatt av kjøper den 26.3.15. Ved salget ble det gitt opplysninger i egenerklæringen om tidligere problemer ved drenering/fukt, og det ble bemerket "*fukt på vegg*". Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann/avløp. Det ble videre opplyst at boligen hadde offentlig vann og avløp. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved avløpet, etter tilbakeslag fra sluk i kjelleren. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om sin kjennskap til problemer med avløpsanlegget, og viste til opplysninger som ble gitt ved selgers kjøp av boligen. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger kun hadde opplevd ett enkelttilfelle av tilbakeslag i sin eiertid, i forbindelse med ekstremvær. Kjøper anførte i tillegg at det var gitt uriktig opplysning om tilknytning til offentlig avløpsanlegg. Saken reiste særlig spørsmål ved om innvirkningsvilkåret etter avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag og erstatning tilsvarende utbedringskostnader, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1920.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Vei, Vann, Avløp

Offentlig

Rørapplegget ser ut til å være i god stand. Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert. Vannrør av kobber. Tilgjengelige avløpsrør er av plast.

Varmtvannsbereder er på 200 liter fra 2005.

Avløpsrør av plast er tilkoblet soilrør i kjellergulv. TG:1

Tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2008. På spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann/avløp hadde selger svart "*nei*", og vedrørende problemer med drenering/fuksikring var det svart "*ja*" og bemerket "*fukt på vegg*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 650 000 ved kjøpekontrakt datert 12.3.15, og overtatt av kjøper den 26.3.15.

Den 18.6.15 reklamerte kjøper over "*skjulte feil ved avløp*" ved at "*vann kom opp fra sluken i kjelleren*".

Selskapet avslo kjøpers krav den 6.7.15, og gjenga selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger i forbindelse med deres reklamasjon. Selger opplyser at han ikke har hatt tett avløp i sin eiertid, bortsett fra en gang i fjor når det var ekstremvær. Den gangen kom det noe vann opp i sluket, men dette rant ut av seg selv i løpet av en dags tid. Selger var ikke i kontakt med kommunen eller eget forsikringsselskap når dette skjedde, ettersom vannet gikk bort av seg selv etter kort tid. Ettersom dette skjedde i forbindelse med ekstremvær har ikke selger tenkt over at det skulle være noe feil med avløpet i denne forbindelse.

Ved e-post av 9.12.18 opprettholdt kjøper reklamasjonen overfor selskapet. Det ble i e-posten bl.a. vist til at selger ved sitt kjøp ble opplyst om problemer med avløpsanlegget i salgsoppgaven, og at kommunen viste til at det tidligere var uavklarte forhold rundt avløpssystemet fra tidligere eiers eiertid som solgte boligen til selger.

I egenerklæringsskjemaet som forelå når selger kjøpte boligen ble det bl.a. opplyst "*Når det er store nedbørsmengder, flyter avløpsvann opp i sluk i kjeller. Dette utbedres av nåværende eier (pågårr)*". I tidligere boligsalgsrapport ved selgers kjøp ble det også opplyst at "*Det er tilbakeslag av kloakk fra grunnen. Må påregnes oppgradering av hovedkloakk.*"

Selskapet avslo igjen kjøpers krav den 19.12.18:

Da selger kjøpte boligen fikk han beskjed fra tidligere eier at det hadde blitt tett avløp på slutten av tidligere eiers eiertid, og at dette hadde skjedd en gang. Selger fikk opplyst fra tidligere selger at det var noe som blokkerte røret i enden og at det skulle spyles rent så var alt i orden. Tidligere selger foretok en spyling av rørene før selger tok i bruk eiendommen. Dette i tråd med tidligere selgers opplysning om utbedring av tilbakeslaget (tidligere selgers egenerklæring).

Kjøper har innhentet pristilbud for nytt avløpsanlegg på kr 172 375 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhendingsloven. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere arbeider og tilbakeslag, og at det var uriktig at boligen har offentlig kloakk, samt at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet, subsidiært prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-13, 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at et evt. krav var bortfalt ved passivitet, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet la til grunn at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til boligens alder. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. på bakgrunn av avløpsanleggets alder og påregnelige oppgraderingsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet ufullstendige og/eller uriktige opplysninger om boligens avløpsanlegg ved salget. Kjøper erfarte omkring tre måneder etter overtakelse av boligen tilbakeslag av avløpsvann i sluket i kjelleren. Selger opplyste etter reklamasjonen at han ikke hadde hatt tett avløp i sin eiertid, men at han ved

ett tilfelle ved ekstremvær hadde erfart tilbakeslag i sluket. Det var ikke opplyst om dette i salgsdokumentasjonen. Det var heller ikke opplyst om at selger ved sitt kjøp hadde fått informasjon om at daværende selger hadde hatt tilbakeslag av avløpsvann, og at forholdet var under utbedring. Kjøper anførte også at det var sannsynliggjort at boligen ikke hadde offentlig avløpsanlegg, noe som var i strid med opplysningene i salgsdokumentasjonen.

Nemnda bemerker at det kan foreligge en mangel etter de nevnte bestemmelsene dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Dette gjelder imidlertid kun dersom en kan gå ut fra at de uriktige eller ufullstendige opplysningene har virket inn på avtalen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at selger har gitt objektivt sett uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, hvor det er svart benektende på at selger kjenner til om det *"er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp"*. Det vises til selgers erfaring med tilbakeslag samt de opplysninger som var gitt fra selgers selger om tilbakeslag og at dette var under utbedring. Videre finner nemnda det mest sannsynlig at boligen ikke er tilknyttet offentlig avløp, og at det også på dette punktet er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. boligsalgsrapporten side 33. Nemnda har i denne forbindelse lagt særlig vekt på forenklet skaderapport fra mai 2015, hvor det fremgår at det ved foretatt video av rørene var vanskelig å se hvor rørene gikk, og at det ikke ble funnet noe tilkoblingspunkt.

Nemnda kan imidlertid ikke se at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen i denne saken. Det vises til at det ved salget ikke var gitt noen informasjon om at avløpsanlegget var oppgradert siden boligens byggeår (1920). Det var følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av avløpsanlegget ut fra levetidsbetraktninger. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om utbedringskostnadene utgjør over 10 % av kjøpesummen, kan nemnda etter en helhetsvurdering ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises særlig til avløpsanleggets alder og at det var påregnelig med oppgraderingsbehov.

Nemnda bemerker at den etter dette ikke finner det nødvendig å ta stilling til om kjøper har reklamert i tide eller om kjøpers krav har falt bort som følge av passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

