

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-252

6.4.2020

Protector Forsikring ASA

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

Vann og avløp – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen fra 1949 ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.14. Det ble ved salget blant annet opplyst om et tidligere tilbakeslag fra avløpsledning som var utbedret av faglærte. Ledningsnettet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Det ble etter overtakelsen reklamert over diverse forhold til selskapet. Disse ble løst i minnelighet i mai 2016. I juni 2016 reklamerte kjøper på nytt til selskapet, denne gang over vann- og avløpsanlegget. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om utvendig avløpssystem og utvendig stoppekran. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av tilbakeholdte opplysninger om utvendig avløpssystem og utvendig stoppekran, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1949.

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

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt både inne og ute.

(..) Tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning.

Tinglyste bestemmelser: (..) Bestemmelse om vann/kloakkledning

I boligsalgsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normalt god standard på utstyr, innredning og overflater.

Bygningen har normal slitasje alder tatt i betraktning. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1949 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Bygningen har tre plan samt loft. Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet under rapporten. For videre omtale se respektive punkter i rapporten. Boligen er bygget etter normer og byggeskikk fra 1949.

(...)

Vann: Tilknyttet offentlig vannledning

Avløp: Tilknyttet offentlig avløpsledning

Punktet VVS / ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Rør i rør system og PVC avløpsrør. Står noe kobberrør igjen i boligen. Rør i rør sentral i bod u.etg. Eier opplyser at det tidligere har vært et tilbakeslag fra avløpsledninger i u.etg. Dette er blitt utbedret av V. Rør og

avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkelt test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Tilstandsgrad satt pga. alder.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2005 og hadde bodd der i 9 år, herunder de siste tolv månedene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, med opplysningen:

tilbakeslag kjeller, staket opp av V.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 årene. På spørsmål om arbeid var utført av ufaglærte, svarte selger "nei". Avslutningsvis i egenerklæringen hadde selger opplyst følgende på spørsmål om det var andre forhold som kunne være relevant for kjøper å vite om:

Anbefaler bytte av ca 4 meter avløpsrør (sement) fra grunnmur. Dvs utvendig, og resten av avløp ute er plast.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,2 millioner ved kjøpekontrakt datert 15.10.14 og er opplyst overtatt av kjøper den 1.12.14.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved varmekabler, garasjetak, drenering av overvann, feil fall til sluk, rør-i-rør sentral og søppel. Disse forholdene ble løst i minnelighet med en utbetaling fra selskapet på kr 160 000 i mai 2016.

Kjøper tok på nytt kontakt med selskapet den 5.6.16. Det ble vist til at det var avdekket ufagmessig arbeid ved det utvendige avløpssystemet, samt at det var ufagmessig arbeid ved utvendig stoppekran.

Selskapet etterlyste mer dokumentasjon på forholdet i e-post av 10.6.16.

Selskapet redegjorde i e-post av 27.6.16 for selgers forklaring i saken:

Selger forklarer at de ikke har utført arbeider på avløpsrørene i sin eiertid. Da selger i sin tid kjøpte boligen, hadde tidligere eier gravd opp grøft, lagt nytt avløpsrør i plast og delvis tildekket dette. Det eneste selger gjorde i den forbindelse var å fylle jord på toppen. De kjenner således ikke til hvordan rørene var lagt eller i hvilke masser rørene var plassert i. Plastrør stakk opp fra forstøtningsmuren ved eiendomsgrensen og ned i bakken til hovedavløp. Selger kunne på den bakgrunn observere at det var lagt ned plastrør og at overgang ut fra hus var sementrør. Derfor påpekte de også dette i egenerklæringen. At Bergen kommune ikke har tegninger, eller at rørleggermelding ikke er sendt inn, kjenner derfor ikke selger noe til. Ei heller har de hatt grunn til å undersøke dette nærmere. Avløpet har fungert tilfredsstillende i deres eiertid, med unntak av et tilfelle som de har opplyst om i sitt egenerklæringsskjema. De har også sendt over dokumentasjonen fra V. Bergen kommune skiftet hovedavløpsledning ca 2011-2012. I den forbindelse ble alle private stikkledninger koblet om på nytt. Selger fikk ikke noen tilbakemelding fra Bergen kommune om art de var noe som manglet. Hva gjelder utvendig stoppekran forklarer selger at Bergen kommune manglet kart over private vannledninger, og oppdaget at (boligen) mistet vann ved arbeid på offentlige vannrør 2010-2011. Selger fikk da tilkjørt tilhenger med vann, mens Bergen kommune koblet de på plass igjen. I den forbindelse gravde Bergen kommune opp stoppekran og stengte midlertidig mens arbeidet pågikk. Mer informasjon enn dette sitter ikke selger inne med. Selger fikk ikke pålegg om å bytte hovedstoppekranen, og de betalte heller ikke noe for omkobling av vannledningen. I følge selger må rørmelding fra rørleggerfirma R. eventuelt ha vært engasjert av Bergen kommune, da selger selv ikke har bestilt eller betalt noe for dette.

Kjøper fremla en rapport fra firma A. datert 10.1.17:

Avløpsrøret er ikke inntegnet på kommunens VA-kart (..).

Vi har mottatt beskrivelse utarbeidet av kjøper (datert 25.05.2016), og vi vil i vår redegjørelse henvise til den når det gjelder fotodokumentasjon.

Den nevnte fotodokumentasjonen viser med alle tydelighet at avløpsrøret ikke er lagt i henhold til gjeldende norm for fagmessig og sikker utførelse. Det er av stor betydning at nedgravde rør beskyttes mot ytre fysiske

påvirkninger. De massene som opprinnelig var lagt inn mot røret, medførte fare for at røret kunne skades, og følgelig at avløpsvannet ville sige ut i terrenget.

Vi vil her liste opp nødvendige tiltak for å bringe situasjonen opp til en stand som er i henhold til gjeldende regelverk (VA-norm)

Pkt 1. Avdekke opprinnelig rør og fjerne massene inntil røret. Deretter må det legges nøttesingel i bunn av grøften. Hele rørlengden må ligge stabilt i singel. Nødvendig stakekum må etableres. Det må etterfylles singel som dekker oversiden av røret slik at faren for punktblastninger på røret unngås. Når dette er gjort må grøften fylles igjen med egnende masser. Oppgravde avfallsmasser må fjernes, og leveres på godkjent deponi.

Pkt 2. Som bilde nr 8 i kjøper sin beskrivelse var den utvendige stoppekranen ved huset skjult under en plastflaske. Massene rundt stoppekranen besto for det meste av jord. Også i forbindelse med vannrør/stoppekranen var det påkrevet med skifte av massene. I tillegg skal det være teleskopisk rør som er lett tilgjengelig over stoppekranen.

Kostnadene til gravearbeid, masseutskifting og rørlegger ble i rapporten stipulert til kr 90 000 for punkt 1 og kr 20 000 for punkt 2.

Kravet ble avvist av selskapet den 23.1.17. Avslaget ble opprettholdt den 30.5.17 etter at kjøper ifølge selskapet ba om en ny vurdering. I avslaget ble det blant annet opplyst at boligen var tilkoblet offentlig avløp da selger kjøpte boligen i 2005.

Kjøper fastholdt kravet i e-post av 9.6.17 til selskapet.

Saken ble deretter klaget inn til Finansklagenemnda den 1.9.19.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Kjøper viste til at det var åpenbart at selger kjente til forholdene i grøften. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøpers krav mot selskapet var på kr 110 000.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at kjøpers krav var bortfalt som følge av kjøpers passivitet over 27 måneder. Selskapet anførte subsidiært at det ikke var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at det ikke hadde blitt utført arbeider i selgers regi i selgers eiertid. Det forelå heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget forelå det heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder ufagmessig arbeid knyttet til utvendig stoppekran, finner nemnda at det på bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt fra selgers side. Nemndas saksbehandling er skriftlig og basert på middelbar bevisføring. Det er derfor begrenset mulighet for å gå inn i rene troverdighetsvurderinger, slik akkurat dette mangelsforholdet innbyr til.

Med hensyn til spørsmålet om uriktige opplysninger om gravearbeidene, jf. avhl. § 3-8, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Det vises til at arbeidene i sin tid ble utført av faglærte, og at det vanskelig kan ses at en opplysning om dette tiltaket i egenerklæringsskjemaet ville påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

Endelig har sekretariatet i sin vurdering av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende under det kvalitative elementet:

Som det fremgår over, er det ikke gitt opplysninger om oppgradering av rør på eiendommen, utover at det er angitt at det er PVC-rør utendørs utover et strekk på ca. 4 meter. Det er ikke angitt noen alder på PVC-rørene, utover at det er opplyst at det i hvert fall ikke er gjort arbeider de siste 10 år. Selv om dette har vist seg ikke å være fullt ut korrekt, er det disse opplysningene vesentlighetsvurderingen må ta utgangspunkt i.

Huset er oppgitt å være fra 1949, det er i boligsalgsrapporten angitt at boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og at den vurderes å være i normal stand alderen tatt i betraktning.

Det fremkommer at det både er rør-i-rørsystem og PVC avløpsrør, noe som tilsier at rørsystemet har vært gjennom en omfattende oppgradering på et langt senere tidspunkt enn byggeåret. Det er like fullt angitt tilstandsgrad 2 på dette punktet – altså "middels kraftige symptomer" – uten at det er knyttet opp mot konkrete forhold. Det er angitt at tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, og at nærmere undersøkelser vil kreve avansert teknologi.

Det var ut fra de opplysningene som forelå, ikke grunn til å regne med at ledningsnettets var i fullgod stand. Det innebærer at man som kjøper må påregne at det kan oppstå svikt eller være nødvendig med påkostninger av anlegget. Når man ser de foreliggende opplysningene i sammenheng med utbedringskostnader og kjøpesummen, er det sekretariatets vurdering at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda kan i det alt vesentlig slutte seg til dette. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Det er for nemnda etter dette ikke påkrevd å ta stilling til spørsmålet om kjøpers krav har gått tapt grunnet reglene om passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).