

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1065

12.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om nytt avløpsrør – *"noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått"*? – advokatutgifter – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-14.

En halvpart av en tomannsbolig i Horten kommune oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 2,07 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.20. Ved salget ble det opplyst at *"Utvendig vann og avløp til kommunalt nett er skiftet i 2016"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at avløpsrørene var eldre og måtte byttes. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøpers mor eide den andre seksjonen i tomannsboligen, og grunnet kjøpers tilknytning til eiendommen mente selskapet at kjøper måtte ha vært kjent med at avløpsrørene ikke var byttet. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 266 997, krav om erstatning for advokatkostnader kr 139 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om utvendig avløpsrør, avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1900. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble det bl.a. opplyst at eiendommen var tilknyttet *"offentlig vei, vann og kommunal septiktank"*, og i tilstandsrapporten fremgikk det at *"Utvendig vann og avløp til kommunalt nett er skiftet i 2016 i flg. eier."*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 070 000 ved kjøpekontrakt datert 22.5.20, og overtatt av kjøper den 1.8.20.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over at utvendig avløp ikke var fornyet i 2016 slik det fremgikk av tilstandsrapporten. Dette ble oppdaget i forbindelse med tett avløp og problemer med septiktanken, og det ble bestilt ekstra tømning. Det ble funnet brudd i gamle betongrør og at avløpet fra tanken til kommunalt nett var av eldre dato, og fremlagt en rapport fra H. AS.

Det ble innhentet pristilbud for utbedringsarbeidene på totalt kr 188 287. Det ble også fremlagt en uttalelse fra utførende entreprenør som viser at fornyede rør mangler. Kjøper fremla senere dokumentasjon som viste samlede utbedringskostnader på kr 266 997 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt e-post korrespondanse mellom kjøper og selger fra 2017 som gjaldt problemer med avløpet og lukt. Kjøpers mor eide naboseksjonen.

I e-post fra kommunen av mai 2021 ble det redegjort nærmere for rørsystemet og de arbeidene som var utført av kommunen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Opplysningen om fornyet avløp i 2016 var uriktig, og kjøper har bestridt at mangelsansvar var avskåret etter avhl. §§ 3-10 og 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 266 997, og krav om erstatning for advokatkostnader på kr 139 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik som var egnet til å utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 3-9 andre pkt. og 4-19. Selskapet viste til at kjøpers mor eide den andre halvdel av tomannsboligen, og at det var overveiende sannsynlig at kjøper ville ha fått beskjed dersom vann- og avløpsledningene ble skiftet i 2016. Selskapet mente videre at kjøpers krav om advokatutgifter var for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og selskapet hadde ikke sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10. Kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 tilsvarende en halvpart av utbedringskostnadene, jf. FinKN 2016-480. Kjøper ble videre tilkjent fulle advokatutgifter iht. avhl. § 4-14, og det ble vist til at selskapets anførsler hadde ført til langt mer korrespondanse enn nødvendig i saken, og at mangelsvurderingen ikke var tvilsom.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel grunnet opplysningene som var gitt om boligens utvendige vann- og avløpssystem, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt en uriktig opplysning når det i salgsdokumentasjonen er opplyst at *"utvendig vann og avløp til kommunalt nett er skiftet i 2016"*, jf. avhl. § 3-8. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at de utvendige vann- og avløpsrørene ikke var skiftet som opplyst. Selskapet har anført at dette er noe kjøper kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Riktignok bisto kjøper i 2017 sin mor med e-postkorrespondanse i forbindelse med kloakkproblemer og lukt, men e-posten fra kommunen kan ikke tas til inntekt for at kjøper var kjent med mangelen ved sitt kjøp hele 3 år senere. Innholdet i e-posten var også av byggeteknisk art, og heller ikke sekretariatet kan se at det her ble opplyst om at avløpsledningen på privat grunn var eldre. Selskapet har uansett bevisbyrden for at kjøper faktisk besatt kunnskapen til mangelen ved sitt kjøp 3 år etter den omtvistede e-posten. Faktisk kjennskap til avviket er etter vår oppfatning ikke sannsynliggjort fra selskapets side. Det kan heller ikke anses grovt uaktsomt av kjøper å ikke merke seg ev. opplysninger om mangelen i e-posten, og dermed er heller ikke vilkåret "måtte" oppfylt, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda er enig i dette. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda finner at den på bakgrunn av sakens dokumenter ikke kan legge til grunn at kjøper hadde faktisk kunnskap om det relevante avviket.

Nemnda finner det videre klart at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det vises til den sentrale betydningen et velfungerende vann- og avløpssystem har for bruken av en bolig, samt kostnadenes størrelse, jf. under.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kom til at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og nemnda er enig i det. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er i kjøpers brev 6.9.21 presisert at de faktiske utbedringskostnadene er kr 266 997, og nemnda legger dette beløpet til grunn. Kjøper tilkjennes

etter dette prisavslag med kr 133 498,50 ut fra sin sameiebrøk, da vann- og avløpssystemet er felles for de to seksjonene i boligen.

Kjøper har også krevd erstattet advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Det er ikke opplyst at kjøper har boligkjøperforsikring. Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt. Kjøper har i brev av 16.9.21 dokumentert at det er påløpt advokatkostnader med kr 139 000. Beløpet er etter nemndas skjønn høyt, men slik denne saken ligger an finner nemnda at det var nødvendig med så vidt vesentlig bistand. Kjøper tilkjennes følgelig erstatning for utgifter til advokat med kr 139 000, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).