

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1068

12.11.2021

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

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

Mangelfulle/uriktige opplysninger om nye vann- og avløpsrør – uenighet om utbedringskostnader – tvist om forsinkelsesrenter – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Øvre Eiker kommune oppført i 1941 ble solgt som den er for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper den 20.12.19. Ved salget ble det opplyst at det nylig var montert nytt hovedvannrør og nye utvendige avløpsrør fra bygningen til offentlig rørnett. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at kun deler av avløpsledningen var skiftet ut, og kjøper reklamerte også over den private stikkledningen fra felles kum og inn til boligen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om både vann og avløp. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste blant annet til at selger verken kjente eller måtte kjenne til at felles kloakkledning måtte skiftes ut. Selskapet stilte også spørsmål ved om opplysningene i tilstandsrapporten var uriktige når rørene var skiftet ut til felles kum. Selskapet mente at prisavslaget høyst kunne settes til kr 20 000, og at kjøper ikke kunne kreve forsinkelsesrenter. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 122 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige og manglende opplysninger om vann og avløp, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Øvre Eiker kommune oppført i 1941.

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

(...)

Selger opplyser at det nylig er montert nytt hovedvannrør og nye utvendige avløpsrør fra bygningen til offentlig rørnett. Rørene er i h.h.v. plast og pvc materiale. Innvendige vannrør er i vesentlig kobber, stedvis mindre strekk i galvanisert jern. Innvendige avløpsrør er i vesentlig soil/støpejern, stedvis pvc materiale.

(...)

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler. Privat vei. Det er tinglyst veirett.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 13 656 pr. år. Kommunale avgifter inklusiv vann, avløp og renovasjon.

Fra tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget hitsettes følgende fra rapportens punkt "Egne forutsetninger":

Eiendommen selges som dødsbo. Tilstedeværende arving har bodd på stedet i ca 5,5 år etter sin mors bortgang. Hjemmelsoverdragelse til arvingene har ikke funnet sted. Dokumentet "eiers egenerklæring" er likevel utarbeidet. Jeg har lest egenerklæringen og forutsetter at dokumentet blir vedlagt i salgsprospektet.

Det hitsettes videre følgende fra rapportens punkt "*Konklusjon tilstand*":

Bygningen er å anse som ett oppussingsobjekt.

Nye eiere må derfor påregne betydelige påkostningsarbeider for å sette bygningen i en teknisk tilstand som tilsvarer dagens moderne boliger. Dette gjelder både utvendig og innvendig.

Forøvrig viser jeg til beskrivelse og vurdering under hver enkelt bygningsdel.

Det understrekes at jeg ikke har foretatt tilstandsanalyse av bygningens røropplegg for vann og avløp, skorstein og oppvarmingskilder samt elektrisk opplegg. For slike tilstandsanalyser kreves personer med spisskompetanse på denne type bygningselementer.

Under rapportens punkt om "*Eiendomsopplysninger*" sto det følgende om tilknytning vann og avløp:

Offentlig vannforsyning iflg. tilstedeværende som opplyste at vannrøret er ny-montert i 2019

Offentlig avløp iflg. tilstedeværende som fortalte at rørstrekket er ny-montert i 2019.

Fra rapportens punkt om "*VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*" hitsettes følgende:

Beskrivelse:

Iflg. tilstedeværende er det nylig montert nytt hovedvannrør og nye utvendige avløpsrør fra bygningen til offentlig rørnett. Rørene er i h.h.v plast og pvc materiale. Vannrøret er tilknyttet vannmåler.

Innvendige vannrør er i vesentlig kobber, stedvis mindre strekk i galvanisert jern. Innvendige avløpsrør er i vesentlig soil/støpejern, stedvis pvc materiale.

Til ett av soverommene er det fremført rørstrekk for vann og avløp til en tidligere servant. Iflg. tilstedeværende er ikke denne servanten lenger i bruk. Avløpsnettet er avluftet med durguventil.

I kjelleren er det 198 liters varmtvannsbereder med produksjonsår 2006.

I tillegg til sanitærutstyret i baderommet, og som beskrives under punkt "dusjbad" er det eldre dusjopplegg i kjelleren og som iflg. tilstedeværende fortsatt fungerer.

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål materiale. Utvendig vannkran.

Tilstandsvurdering:

Ved befaring ble det ikke registrert rørbrudd eller ukontrollerte vannutstrømninger fra bygningens røropplegg med tilknyttet utstyr. Det må likevel påpekes at deler av røropplegget antas å være fra opprinnelig byggeår. Røropplegget er stedvis noe "uryddig" montert og innfestet.

På generelt grunnlag må det påpekes at vann- og avløpsrør i h.h.t galvanisert jern og soil/støpejern er utsatt for groinger over tid. Groinger medfører tilstopper og bruddskader er påregnelig.

Det er fremført ett metall-rør mellom trapperommet i 2. etg. som avsluttes på loftet. Uvisst hva dette røret brukes/har vært brukt til.

Jeg har ikke utført tilstandsanalyse på røropplegget, hverken utvendig eller innvendig. Dette kan kun utføres av vvs fagmann.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at det var salg fra et dødsbo. Det ble krysset av for "Ja" på spørsmålet "*Har du kjennskap til eiendommen?*", og oppgitt at boligen ble kjøpt i 2018, og det var angitt "*5 år og 5 mnd*" på spørsmålet "*Hvor lenge har du bodd i boligen?*". På spørsmålet "*Har du bodd i boligen siste 12 måneder?*" var det krysset av for "Ja". Videre ble følgende spørsmål besvart:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun av faglært".

Firmanavn: "T. W. (navn)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Ny vann og kloakk ledning september oktober 2018".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.19, og overtatt av kjøper den 20.12.19.

Kjøper har opplyst at de i slutten av januar 2020 mottok et brev fra kommunen hvor det viste seg at opplysningene i salgsoppgaven om vann og avløp var feil.

Kjøper kontaktet megler den 18.2.20. Vedlagt brevet fulgte forhåndsvarsel fra Øvre Eiker kommune av 21.1.20 om utbedring av eventuelle feil på avløpsanlegg og stikkledning. Det hitsettes følgende fra kommunes brev:

I Øvre Eiker kommune undersøker vi rutinemessig hovedavløpsledningene våre, i den hensikt å finne feil som kan føre til utslipp av spillvann direkte til resipient eller annet som kan gi dårlige renseresultater på renseanleggene våre. Da vi 20.01.2020 kontrollerte tilrenning til våre ledninger i området (adresse) oppdaget vi at det kommer til dels store mengder fremmedvann via deres private felles ledning for avløp. Slik tilførsel av fremmedvann til spillvannsnett fører til kapasitetsproblemer, overløp og dårlige renseresultater på renseanlegget og aksepteres ikke. Evt. overvann må kobles fra ledningen og anlegget må byttes/rehabiliteres slik at det er tett mot vanninntrenging fra grunnen.

Dette gjelder også din private stikkledning til dette anlegget.

Kjøper har lagt frem et skriv hvor flere naboer bekreftet at de hadde fått kjennskap til at vann og avløp skulle fornyes i 2015.

Kjøper har lagt frem pristilbud på utbedringskostnadene fra B. AS på kr 159 125 inkl. mva. Det ble også lagt frem et kart som viste at det var en 37 meter privat ledning fra boligen til den felles ledningen. Videre hitsettes det følgende fra e-post av 9.10.20:

Her er det tilbudet

Lengden på ledningene vet vi ikke om de er helt nøyaktig men er ikke mange meter unna så det er en pris per meter felles ledning er ca 117 meter til en pris per hus på ca 16 000 ++ og deres stikkledning er ca 37 m gir en ca pris på 31 500 ++

Prisene er uten mva

Og uten søknader gebyrer og ev fjell kabelsøk og på kobling i egen septiktank.

Kjøper har også lagt frem brev fra Øvre Eiker kommune adressert til selger (avdøde). I brev av 7.2.12 er overskriften "*Varsel om påbud, tilkobling til offentlig avløpsledning, gbnr, (..)*". Videre ble det lagt frem et brev fra kommunen av 27.4.20 med pålegg om å koble seg på offentlig avløpsledning innen 31.12.12, samt senere brev med ny frist og varsel om tvangsmulkt.

Kjøper har videre vist til korrespondanse mellom BW AS og kommunen angående tilknytning til kommunalt avløpsanlegg. Søknad om tilkobling av spillvann undertegnet av selger (avdøde) 27.12.14 er også lagt frem, samt brev av 17.8.17 om tilknytningsgebyr for avløp.

På spørsmål fra selskapet til selgers representant (arvingen) om kjennskap til mangelen, ble det gitt følgende svar:

Hei, megler har gått igjennom alt hoss kommune i Øvre Eiker, der var alt i orden. Vi har kvitering på tilknytningsavgift på vann og kloakk + regning på graving av ny vann og kloakkledning som TW har utført. Det som kommer frem her er noe vi ikke har kjennskap til. PS. På spørsmål nr 1 er svaret nei. På nr 2 nei. På nr 3. Vann og kloakk ble byttet ut høsten 2018..

Selskapet har lagt frem faktura/kvitteringen selger viste til for graving av vann og kloakk fra BW AS. på kr 53 858 inkl. mva., og faktura for tilknytningsavgift av 14.9.17 med forfallsdato 10.9.18 ble også lagt frem.

Kjøper fremla et nytt pristilbud fra O. AS datert 6.9.21 på kr 63 375 inkl. mva. Pristilbudet omfattet "rørleggerarbeid", herunder jordingsrør, innkapping på PVC-rør, samt graving og tilbakeføring av masser.

Kjøper oppstilte samlede utbedringskostnader slik:

Andel av fellesledningen: kr. 20.000,-

Privat stikkledning: kr. 39.375,-

Påkobling av privat stikkledning: kr. 63.375,-

Totalt: kr. 122.750,-

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vann og avløp ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at en av tre selgere bodde på eiendommen i mer enn fem år, og at han derfor var kjent med at det helt siden 2015 var planer om oppgraderinger av både felles vann- og avløpsledning, samt private stikkledninger til eiendommen. Kjøper viste videre til uriktige opplysninger i salgsdokumentene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 122 750. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at selger verken kjente eller måtte kjenne til at felles kloakkledning måtte skiftes ut, jf. avhl. § 3-7. Selskapet stilte spørsmål ved om opplysningene i tilstandsrapporten var uriktige når rørene var skiftet ut til felles kum. Selskapet mente at prisavslaget ikke kunne settes høyere enn kr 20 000, og har anført at det ikke kunne tilkjennes forsinkelsesrente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la til grunn at det var gitt delvis uriktige opplysninger om rørene, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket at kjøper hadde krav på forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger som var gitt om boligens vann- og avløpssystem. Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder den felles vann- og avløpsledningen. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ved salget var gitt en uriktig opplysning når det viser seg at den felles vann- og avløpsledningen frem til det kommunale nettet ikke var ny og må byttes. Videre var det gitt en ufullstendig eller uriktig opplysning om den manglende påkoblingen av den private vann- og avløpsledningen. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Nemnda bemerker at det følger av retts- og nemndspraksis at det er selger som har bevisbyrden for at uriktige eller mangelfulle opplysninger ikke har virket inn på avtalen. Nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt i denne saken, og finner det klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Det er enighet om at kjøpers andel av kostnadene for utbedring av den felles vann- og avløpsledningen frem til det kommunal nettet er kr 20 000, og kjøper tilkjennes dette beløpet i prisavslag.

Når det gjelder kostnadene for påkobling av den private stikkledningen til huset, har selskapet i e-post av 22.4.21 opplyst at det vil koste mellom kr 1 000 og kr 2 000 å koble den private stikkledningen til huset. Kjøper har for nemnda fremlagt et innhentet tilbud datert 6.9.21 for rørleggerarbeid på kr 63 375, og det anføres i brev av 24.9.21 at dette er kostnadene for påkobling av den private stikkledningen. Nemnda bemerker at det er en betydelig differanse mellom selskapets og kjøpers anslag over de relevante utbedringskostnadene på dette punktet, og nemnda finner det ut fra sakens dokumenter krevende å ta stilling til utmålingsspørsmålet. Da det innhentede tilbudet fra kjøper ut fra sin ordlyd synes å omfatte mer enn kun påkobling av den allerede eksisterende private stikkledningen, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at utbedringskostnadene for påkoblingen er så vidt høye som anført av kjøper. Det vises i denne forbindelse også til at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav. Nemnda har etter dette kommet til at utbedringskostnadene på dette punktet settes til kr 2 000, slik også sekretariatet konkluderte med.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 22 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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