

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1196

10.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Mangelfulle og uriktige opplysninger om avløpsrør? – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nes kommune oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 5.8.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om vannrør i kobber, avløpsrør i plast, og nytt vanninntak fra 2009. Den 25.9.20 mottok kjøper varsel om at det ville komme pålegg om å oppgradere boligens private stikkledning for avløp, og dette ble fulgt opp i et pålegg den 23.10.20. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.3.21. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at det ville komme pålegg, og begrunnet dette med en invitasjon til informasjonsmøte om kommunens oppgraderingsplaner som var sendt til selger i 2018. Videre mente kjøper at salgsopplysningene ga en berettiget forventning om at avløpsrørene var nyere, og at det derfor var gitt objektivt uriktige opplysninger. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var uvitende om at oppgraderingsarbeidene ville omfatte private rør, og at kjøper uansett måtte forvente utvendige stikkledninger fra byggeåret. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 40 000, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avsløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1967. I forkant av salget ble kjøper bl.a. forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Utekran på to sider av boligen.

135 L. vv. bereder plassert på vaskerom (eldre dato).

Plastsluk.

Vannrør i kobber.

Avløpsrør i plast.

Eier opplyser om nytt vanninntak i plast i 2009.

Røranlegget er ikke vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. For røranlegg er alder i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad, uforutsette forhold som fortetning og brudd vil være risikomomenter i ethvert anlegg.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 1983. På spørsmål om det var utført arbeid på "vann/avløp" hadde selger svart "ja", og bemerket:

Firmanavn: Å. Vannverk

Lagt ny tilførsel fram til kobberinntaket i huset i 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 2.7.19, og overtatt av kjøper den 5.8.19.

Den 25.9.20 mottok kjøper "Varsel om pålegg om oppgradering av privat stikkledning for avløp":

Nes kommune viser til informasjonsmøte og -folder om utskifting av kommunale og private avløpsledninger for boliger i (...).

I forbindelse med at disse arbeidene nå er ferdigstilt varsles du som eier om pålegg om oppgradering av din private stikkledning for avløp. Pålegget vil bli fattet som et enkeltvedtak i løpet av siste halvdel av oktober 2020. Dersom du har innspill til varselet må henvendelse sendes kommunen innen 08.10.20.

Kjøper reklamerte over forholdet den 25.3.21.

I e-post av 30.4.21 bekreftet kommunen at det ble sendt et brev til selger den 1.3.18, med invitasjon til informasjonsmøte i forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsledninger i gata. Agenda for møtet var bl.a. bakgrunn for prosjektet, prosjektets omfang, og ansvarsforhold.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 40 000 for utskiftning av avløpsledningen:

Jeg glemte å sende deg priskonsekvens på rørfornyng av din private stikkledning frem til felles ledning. Ved forrige tilbud så var prisen basert på 10 meter, etter forkontroll så viser det seg at der er 14 meter. Fra innvendig stamme og ut så blir dette kr. 32.000 eks mva/kr. 40.000 ink mva.

Om du kun ønsker å ta utvendig del, altså bare betong så kan vi løse dette med et punkt som vil koste kr. 5000 eks mva. Om du kun går for betongdel så merk deg at du da fortsatt har grodde og ganske dårlige støpejernsrør, det bør også sjekkes ut med kommunen om utbedring av kun betongrør er godkjent, siden flere meter at støpejernsrør ligger utvendig og er av gammel kvalitet.

Kommunen har nettopp gitt pålegg her pga. gamle rør, de har ikke nevnt materiale.

Selskapet har gjengitt selgers forklaringer i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Selgers uvitenhet underbygges av at det ikke er utført noen arbeider på stikkledningene siden byggeår, og det har følgelig formodningen mot seg at selger skulle vært klar over hvilket materiale stikkledningen er laget av. Selger er heller ikke kjent med noe kommunalt krav om utbedring av avløpssystemet, hvilket underbygges av at forhåndsvarselet er datert etter overtagelse. Informasjonsskrivet det vises til er ikke adressert direkte til selger og fremstår som generell informasjon til innbyggerne i området.

Selger opplyser at han ikke er kjent med det påberopte forholdet, se sakens faktiske side. Selgers uvitenhet underbygges av at det har formodningen mot seg at selger skulle vært klar over hvilket materiale stikkledningen er laget av all den tid den ikke har vært gjenstand for undersøkelse i løpet av deres eiertid. Videre er forhåndsvarselet om vedtak datert etter overtagelse hvilket tilsier at selger ikke har vært kjent med et kommende påbud. Nesten halvannet år før boligen ble solgt mottok selger en invitasjon til et informasjonsmøte om kommunens planlagte rehabilitering av de kommunale avløpsledningene, se sakens faktiske side. Informasjonen som ble gitt var av meget generell karakter og kan ikke tas til inntekt for at selger måtte ha forstått at han ville bli pålagt å oppgradere sin private stikkledning.

01.03.2018 skal selger ha mottatt en invitasjon til et informasjonsmøte i forbindelse med rehabilitering av vann og avløpsledninger i området, jf. klagens bilag 11. I brevet fremgår det at Nes kommune skal rehabilitere vann og avløpsledninger i området. Det fremgår ikke at selger vil pålegges å utbedre egen stikkledning. Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke er kjent med noe kommunalt krav om utbedring av rørsystemet. Selger opplyser også at avløpsrørene i huset og i råkjeller er av plast. Avløpsledningene som går fra huset og ut til den kommunale ledningen har aldri vært gjenstand for utbedring eller undersøkelse i løpet av selgers eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at avløpsledningen ikke var av plast og at den ikke var fornyet, selger var kjent med at tiltak måtte utføres som følge av infoskriv fra kommunen, og innvirkningsvilkåret måtte anses oppfylt. Reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 40 000, samt renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningsmangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets syn kunne ikke kommunens invitasjon til informasjonsmøtet tolkes dithen at selger måtte forstå at også hans private ledninger ville omfattes og måtte bekostes for egen regning, og selger var heller ikke til stede på det aktuelle møtet. Sekretariatet kunne heller ikke se at det ble gitt objektivt sett uriktige opplysninger om rørene, jf. avhl. § 3-8.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, men har funnet spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 noe mer tvilsomt. Det vises her spesielt til at opplysningen om "*Avløpsrør i plast*" klart nok ikke var korrekt. Det springende punktet blir om kjøper kunne forvente at rørene på et eller annet tidspunkt var blitt helt eller delvis (utvendig/innvendig) skiftet ut, all den tid plastrør ikke nødvendigvis ble benyttet som byggeskikk i 1967.

Flertallet har likevel ikke funnet forholdet avgjørende. For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 må den uriktige opplysningen også ha virket kjøpsmotiverende. I dette tilfellet er mangelskravet knyttet til et offentligrettslig påbud om skifte av rør. Utbedringskostnaden er angitt til kr 40 000, men innebærer også at kjøper får nye avløpsrør. Etter flertallets syn kan det ikke anses sannsynliggjort at kjøper ville ha inngitt et lavere bud – eller avstått fra kjøpet – dersom det i salgsoppgaven var blitt opplyst om at påbud om utskiftning av rør til kr 40 000 ville komme om kort tid. Utbyggingen vil isolert sett innebære en verdiøkning på boligen, og kjøpers forventning ut fra opplysningen i salgsoppgaven var kun at rørene var byttet på et uspesifikt tidspunkt etter byggeåret 1967. Innvirkningsvurderingen må ta utgangspunkt i hva den gjengse kjøper ville ha oppfattet som motiverende, og i dette tilfellet finner flertallet at opplysningen om pålegget ikke ville ha virket inn. Det er etter dette ikke nødvendig for flertallet å ta stilling til om reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at kjøper hadde grunn til å forvente at både innvendige og utvendige avløpsrør var av plast, og at de dermed var av nyere dato enn byggeåret. Det vises til at tilstandsrapporten er oppbygget slik at opplysningene som gis i rapporten kan stamme fra takstmannens visuelle observasjoner og/eller fremlagte dokumenter, mv. Det fremgår ikke av rapporten om opplysningene om avløpsrør i plast stammer fra visuelle observasjoner eller

fremlagte dokumenter. Kjøper hadde dermed ingen grunn til å oppfatte det slik at opplysningen kun gjaldt avløpsrør som var synlige for takstmannen.

Mindretallet ser det slik at en opplysning om "avløpsrør i plast", ved salg av en bolig fra 1967, er en positiv opplysning, som er egnet til å virke inn på kjøpet. Det er etter retts- og nemndspraksis selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn. Bevisbyrden er etter mindretallets syn ikke oppfylt, og eiendommen har således en mangel, jf. avhl. § 3-8. Se til sammenligning FinKN 2017-238, FinKN 2019-609 og FinKN 2021-415.

Mindretallet er videre kommet til at reklamasjonen er fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det vises til at kjøper reklamerte innen rimelig tid etter å ha oppdaget at utvendige avløpsrør ikke var i plast, og mindretallet kan ikke se at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere. Selskapet synes å anføre at varselet fra kommunen om pålegg om utbedring av privat stikkledning, datert 25.9.20, ga kjøper en oppfordring om å reklamere tidligere. Varselet gjaldt imidlertid kun utbedring av avløpsrør lagt før 1968. Som nevnt hadde kjøper grunn til å regne med at avløpsrørene var fornyet etter byggeåret 1967. Det har klart formodningen mot seg at utvendige avløpsrør ble fornyet allerede i byggets første leveår. Kjøper hadde derfor ingen oppfordring om å reklamere tidligere på bakgrunn av varselet fra kommunen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).