

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-308

29.3.2021

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

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

Vann- og avløpsledning under boligen – uriktig opplysning i kart vedlagt salgsoppgaven – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 7,9 mill., og overtatt av kjøper den 15.5.20. Ved salget ble det opplyst om gjennomgående behov for oppussing. Det ble videre opplyst om "*spennende muligheter*", bl.a. ved utvidelse av kjelleretasjen. Vedlagt salgsoppgaven lå et kart som viste at vann- og avløpsledninger lå i tomtegrensen. Etter overtakelsen fremla selger tegninger som viste at naboens vann- og avløpsledninger gikk under boligen. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 358 375, krav om erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bærum kommune oppført i 1978.

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

Boligen er fra 1978 og har gjennomgående behov for oppussing og oppgraderinger. Her kan man virkelig skape sin egen drømmebolig.

(...)

I underetasjen er det gjort lite siden byggår og her har man mange spennende muligheter. Se også vedlagt tilbud på renovering fra byggmester.

(...)

Oppholdsrom i kjeller, her kan man utvide til feks en praktikantdel

Vedlagt salgsoppgaven lå også et kart som viste vann- og avløpsledninger som gikk i tomtegrensen. Det ble også opplyst om to heftelser på eiendommen vedrørende "*vann/kloakkledning*" og "*vann og spillvannsledninger*".

I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdelene vurdert til TG 2 eller TG 3.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.4.20, og overtatt av kjøper den 15.5.20.

Under og etter overtakelsen skal selger på forespørsel ha fremvist tegninger over vann- og avløpsledninger, og det ble raskt avklart at naboens rørføringer gikk under boligen.

Kjøper fremla pristilbud for omlegging av rørene på kr 358 375.

Selger har opplyst at de var ukjent med forholdet i forkant av salget. Megleren som gjennomførte salget har uttalt at rørføringene ville vært uten betydning for markedsverdien.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om rørføringene under huset, samt at det samlede avviket måtte anses vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 358 375, samt erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke kjente til rørledningene, og at det ingen steder i salgsoppgaven var gitt noen forventning om mulighet for utgraving av kjelleren. Det var kun på en tegning vedlagt salgsoppgaven at rørene var tegnet rundt eiendommen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at informasjonen som ble gitt til kjøper i beste fall var misvisende, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Prisavslaget ble satt til utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum da det etter overtakelse av boligen er avdekket at vann- og avløpsledningen til naboboligen går under kjøpers bolig.

Nemnda har, i likhet med sekretariatet, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Vedrørende spørsmålet om det foreligger en uriktig opplysning, så har vi også vært i noe tvil, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet vil imidlertid vise til at det ble fremlagt kartdata merket "VAledninger" som er ment å vise rørføringer for denne og omliggende eiendommer. Som påpekt ble det nederst på kartet tatt forbehold om at det kunne forekomme feil. Etter vårt syn er det likevel momenter som taler for at en forbrukerkjøper må kunne stole et slikt kart, som må antas å være undersøkt og så langt det er mulig kvalitetssikret av en profesjonell eiendomsmegler, (...).

Sekretariatet vil imidlertid vise til at avhl. §§ 3-7 og 3-8 også rammer tilfellene hvor det er gitt misvisende eller villedende opplysninger. Se bl.a. FinKN 2019-736 og FinKN 2019-642. Som redegjort for så fikk kjøper presentert informasjon om servitutter knyttet til vann- og avløpsledninger, uten at disse ble redegjort nærmere for av selger og megler. Kartet vedlagt prospektet illustrerte rørføringene. Da det ikke ble gitt uttrykkelig informasjon om faktiske avvik ved denne aktuelle eiendommen, så er vi enige i at det fra kjøpers perspektiv var grunn til å stole på kartdataene som ble fremlagt. Slik vi ser saken kunne dette også vært enkelt avklart av selger og megler før salget. Tatt i betraktning at eiendommen ble solgt med et utviklingspotensial i kjeller, ref. prospekt og vedlagte pristilbud, så var dette høyst relevant informasjon for potensielle kjøpere. Da heller ikke kjøper som profesjonell takstmann fattet mistanke om at det kunne foreligge grunnlag for avvik, underbygger dette etter vår oppfatning at det samlede opplysningsbildet i beste fall var villedende.

Etter en konkret helhetsvurdering så er vi av den oppfatning at informasjonen kjøper ble forespeilet ved salget i alle tilfeller må anses som klart misvisende, og dermed en opplysningssvikt som rammes av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og har altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum eller avhl. § 4-17.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag på kr 358 375, som i sin helhet er kostnader til omlegging av naboens vann- og avløpsledning.

Nemnda kan ikke se at arbeidene tilfører kjøper noen form for standardheving som skal hensyntas ved utmålingen. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 358 375.

Kjøper har videre krevd erstattet takserings- og advokatutgifter på henholdsvis kr 10 800 og kr 28 188, jf. avhl. § 4-14. Kravet er dokumentert. Vilkåret om at erstatningspostene er et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd er oppfylt, og kravet tas til følge, jf. FinKN 2020-547.

Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).