

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-516

27.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Vannledning på tomten – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Sarpsborg oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,93 mill., og overtatt av kjøper den 3.11.19. Eiendommen ble solgt ved fullmektig. Det fremgikk av salgsprospektet at eiendommen hadde en stor naturtomt og at det var mulighet for å skreddersy eiendom og hus etter eget behov. Etter overtakelsen skulle kjøper bygge garasje på tomten, og oppdaget i den forbindelse at nabolagets vannledning gikk over eiendommen. Kjøper fant ut at vannledningen ble lagt over tomta i 2012, og at selger hadde gitt tillatelse til plasseringen av denne. Det var ikke gitt opplysninger om vannledningen i salgsdokumentasjonen og rettigheten var heller ikke tinglyst. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt og en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selgers fullmektiger ikke hadde kjennskap til traseen, og at opplysningen uansett ikke kunne antas å ha innvirket på avtalen. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 256 690.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannledning på tomten, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Sarpsborg oppført i 1968.

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

Tidløs og fleksibel enebolig, med rene linjer og stort potensial – stor naturtomt.

Velkommen til (adresse), som gir mange muligheter til å skreddersy eiendom og hus etter eget behov!

Eiendommen er en enebolig på ett plan med stor og usjenert naturtomt (...)

Rør/VVS: Kobberrør i huset, ny vannledning på eiendommen i plast 2011. (...) Det opplyses at det har blitt skiftet vann- og avløpsledninger fra det kommunale ledningsnettets inn til huset i senere år.

(...)

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

23.11.1966 - Dokumentnr: - Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Gjelder denne registerenheten med flere. (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at det var skiftet vann- og avløpsledninger fra det kommunale ledningsnettets inn til huset de senere årene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd eiendommen siden 1967. Videre fremgikk det at boligen ble solgt ved fullmektig. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til tinglyste avtaler eller heftelser på eiendommen. Selger opplyste om arbeid på vann/avløp utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad, og kommenterte:

Ved overgang fra sementrør til plastrør i regi av L. vel rundt 1981 ble 450 m rør byttet ut. Overgangen til (adresse) er ikke optimal, fortsatt noe sement i overgangen fra sement til plast her.

I tilleggskommentar i egenerklæringen opplyste selger bl.a.:

Ny asfaltering av innkjørsel foretatt i 2012 v/O. AS i forbindelse med oppgradering av vannledning på tomte

Kjøper har forklart at det var av avgjørende betydning hvor rørtraseen over tomten gikk, med tanke på utnyttelse av tomten. Kjøper planla å sette opp en garasje på den ene siden av eiendommen. Siden utnyttelsen og plasseringen av rørsystemet var av så stor betydning for kjøper, gjorde han undersøkelser knyttet til dette forut for kjøpet. Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse med megler forut for salget, hvor kjøper stilte spørsmål om vann og avløp. Kjøper fikk blant annet opplyst nummeret til formann i velforeningen. Kjøper har forklart at han innhentet kart fra kommunen som viste VA-systemet i nabolaget. Videre har kjøper opplyst at han dagen før budinngivelse kontaktet formann i velforeningen og spurte hvor traseen lå. Han fikk da til svar at traseen lå langs gaten, men fikk ikke opplyst at vannledningen gikk over den aktuelle tomten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,93 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.19, og overtatt av kjøper den 3.11.19.

Kort tid etter overtakelsen startet kjøper forberedelser for oppføring av garasjen. I forbindelse med at kjøper klippet ned noen busker på tomten, dukket det opp en stoppekran som kjøper ikke var kjent med. Kjøper tok da kontakt med kommunen for å få avklart hva stoppekrana var til. Kjøper tok også kontakt med selgers fullmektiger. Hverken kommunen eller selgers fullmektiger visste hva krana var til.

Kjøper sendte også ut nabovarsel i forbindelse med planene om å sette opp garasje. En av naboene tok da kontakt med kjøper og forklarte at stoppekranen var knyttet til en vannledning som gikk over tomten, og at denne vannledningen var hovedvannledningen til tilstøtende gate.

Kjøper reklamerte til selskapet den 27.11.19.

Kjøper viste til at den omtvistede vannledningen ikke var avmerket i kommunens VA-kart. Selskapet bemerket at det på kartet var et symbol (blå firkant med plusstegn) som viste stoppekran. Kjøper har fremlagt kart hvor den omtvistede vannledningen og garasjens planlagte plassering var tegnet inn. Kjøper har også tegnet inn hvor vannledningen til boligen gikk. Kjøper anførte at det var gitt korrekte opplysninger om vannledningen inn til huset, og at dette var avklart for kjøper.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra et styremedlem i vannlaget, som opplyste at selger ga tillatelse til at vannledningen kunne gå over hans tomt:

Når det gjelder plassering av vannledningen ble (selger) forespurt om plassering og om den kunne gå over hans tomt. Dette sa (selger) ja til. Det ble sendt inn sluttrapport til kommunen med innmålinger, bilder og trase tegninger den 18/12-2015. Denne saken fikk saksnr: (..) i Sarpsborg kommune.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 256 690 fra gravefirma for flytting av vannledningen helt inn mot nabotomten.

Kjøper har påpekt at selger ga riktige opplysninger om vannledningen inn til huset, men at selger unnlot å informere om vannledningen denne saken gjaldt. Vannledningen var ikke tinglyst, og det

forelå ikke skriftlig avtale med vannlaget om plasseringen. Kjøpers innhenting av opplysninger om tinglyste rettigheter, tilførte dermed ikke opplysninger om den aktuelle traseen. Kjøper anførte at det ikke var påregnelig at det skulle ligge en vannledning på tvers av tomte og som ikke fremkom av kart, grunnbok, eller ble opplyst av selger.

Selgers fullmektig har opplyst til selskapet at de på overtakelsen viste kjøper lokasjonen for stoppekranen ut mot gata, samt stoppekranløsning på vaskerommet. Selgers fullmektiger og megler har bestridt kjennskap til hvor den aktuelle traseen gikk, og har avkreftet at traséen var et tema som kjøper tok opp på visningen og ved overtakelsen.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 4-17, 3-7 og 3-9 andre pkt. som en følge av manglende opplysninger om privat vannledning over eiendommen. Kjøper viste bl.a. til at det ikke ble gitt opplysninger om vannledningen i salgsdokumentasjonen, og det var heller ingen tinglyst rettighet knyttet til vannledningen. Utbedringskostnadene utgjorde 8,76 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 256 690, krav om advokatutgifter på kr 20 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapets viste til at selgers fullmektiger ikke hadde kjennskap til traseen. Selskapet har ikke tatt stilling til mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at det var fremhevet ved salget at boligen hadde stort potensial, og at det var mange muligheter til å skreddersy eiendommen etter eget behov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til at det i salgsprospektet ble fremhevet at boligen hadde stort potensial, og at det var mange muligheter til å skreddersy eiendom og hus etter eget behov. I lys av opplysningene ved salget kunne ikke sekretariatet se at det var påregnelig at det gikk en ikke-tinglyst vannledning tilhørende naboeiendommene over store deler av tomten, med de begrensninger dette medførte for utnyttelsen av eiendommen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda tilføyer at selskapet ikke har inngitt merknader til sekretariatets uttalelse på dette punktet.

Sekretariatet har videre fastsatt prisavslaget etter avhl. § 4-12 i tråd med kjøpers krav, dvs. kr 256 690. Nemnda slutter seg til dette, og bemerker at selskapet heller ikke for utmålingen av prisavslaget har inngitt merknader.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning for utgifter til juridisk bistand, viser nemnda til at det er tale om en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som i utgangspunktet faller utenfor kjøpers kontrollansvar. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning i dette tilfellet.

Forsinkelsesrente er krevd og blir også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).