

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1003

28.11.2022

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

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

Kommunale rørledninger på tomten – opplyst at "*rør under eiendommen tilhører kommunen*" – underkommunisert? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 2 275 000, og overtatt av kjøper den 20.7.21. Ved salget ble det opplyst at tomten hadde et areal på 1 485 kvm, og at "*Komlokk og rør under eiendommen tilhører kommunen*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kommunens rørledninger vanskeliggjorde planlagt bygging av verksted/garasje. Kjøper anførte at selger i lys av kjøpers planer hadde misligholdt opplysningsplikten om hvor rørledningene var plassert på tomten, og at kostnadene til flytting av ledningene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et avvik fra kjøpsavtalen og at selger uansett ikke var kjent med rørenes plassering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 290 156, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kommunale rørledninger på tomten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1982. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble det bl.a. opplyst:

Flat og velstelt tomt (...)

Tomten er romslig og skrånende parti og et stort areal i front som er flatt. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, innkjørsel og gårdsplass er gruset. God plass til parkering på egen tomt samt i garasje i underetasjen.

(...)

Tomtebeskrivelse

Tomten er romslig med skrånende parti og et stort areal i front som er flatt. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, innkjørsel og gårdsplass er gruset. Det er oppført et åpent skjul for lagring av ved på tomten.

(...)

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

(...)

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

(...)

Tomt: 1485,1 kvm

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2019. På spørsmålet "*Er det andre forhold av betydning for eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?*" krysset selger "ja", og bemerket:

Komlokk og rør under eiendommen tilhører kommunen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 275 000 ved kjøpekontrakt datert 14.6.21, og overtatt av kjøper den 20.7.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det gikk vann- og avløpsledninger under tomten, og dette vanskeliggjorde oppføring av garasje/verksted. Ifølge kjøper skal planer om utbygging ha blitt kommunisert til selger i forkant av kjøpet.

Kjøper fremla uttalelse fra tidligere eier av boligen:

Jeg kan bekrefte det som vi pratet om over telefon, at jeg opplyste i prospektet og egenerklæringen ved salg av (eiendommen) at det går kommunale VA ledninger over eiendommen. Jeg var veldig påpasselig med å opplyse om dette fordi det ikke ble opplyst om når jeg kjøpte eiendommen. Jeg hadde en sak mot den forrige eier om akkurat dette.

(...) Jeg mener at jeg under privat visning viste nye kjøpere hvor ledningene lå og opplyste nok en gang om dette da. Under salget var det veldig viktig for meg å opplyse om de kommunale VA ledningene og passet på at det ble tatt med i prospektet og egenerklæringen fordi det er ikke opplysninger som er tinglyst.

Kjøper viste også til utdrag fra tidligere salgsoppgave hvor det skal ha blitt opplyst om:

Det går kommunale vann og avløpsrør over tomten.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til rørenes plassering på tomten. Selskapet oppga videre følgende:

Det bestrides at selger har gitt muntlige opplysninger til kjøper at "komlokk og rør" i egenerklæringsskjema omhandlet en gammel kum som kommunen skulle fjerne. Selger sin forståelse av samtalen var at kjøper stilte spørsmål på visning og selger svarte etter beste evne om de kommunale rørene. Samtalen avsluttet med at kjøper skulle følge opp dette med kommunen.

Kjøper har fremlagt fagkyndiguttalelser som la til grunn kostnader på kr 290 156 for flytting av rørene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde kjennskap til rørenes plassering, og hvilken ulempe de medførte. Selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og vesentlighetsvilkåret var i alle tilfeller oppfylt.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 290 156, samt renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte, og uansett ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 pkt. Selskapet viste til at det ble opplyst om forholdet ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er dokumentert mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-9 andre punktum. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at når en bolig selges "som den er", er det som en hovedregel kjøper som har overtatt risikoen for at boligen har skjulte feil eller mangler. De eneste unntakene fra dette er tilfeller hvor selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller hvor det foreligger en

vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

En forutsetning for mangelsansvar er imidlertid at det foreligger et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. I denne saken opplyste selger om "komlokk og rør under eiendommen tilhører kommunen".

Etter overtakelsen ble det nettopp avklart at dette var tilfellet. Følgelig er mangelsansvar for selskapet i utgangspunktet avskåret, da det ikke kan konstateres et avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt.

Det kan imidlertid ikke utelukkes at en selger i enkelte tilfeller likevel kan ha opplysningsplikt om særlige omstendigheter selv om det ikke foreligger et avtalemessig avvik. Se til sml. HR-2022-418-A. Spørsmålet er i så tilfelle om selgeren kjente til noe mer enn det opplyste, og om dette var relevant informasjon kjøperen måtte regne med å få selv om det ikke foreligger et avtalemessig avvik. Eksempelvis kan dette være utbyggingsplaner, naboforhold eller andre omstendigheter som kan berøre eiendommen. Se til sml. FinKN 2022-387, FinKN 2020-485, FinKN 2019-686, og FinKN 2012-118. Overført til denne saken så kan det tenkes at særlige planer for eiendommen og kjøpers direkte spørsmål til selgersiden, kan utløse en plikt til å gi mer utfyllende opplysninger. Dette forutsatt at selgeren faktisk besitter ytterligere opplysninger som kan være særlig viktig for den aktuelle kjøperen. Et eksempel for denne saken kan være at kjøperen gir tydelig beskjed til selgeren om planer om å bygge garasje/verksted på et spesielt område på tomten, men hvor selgersiden vitterlig vet at dette ikke er mulig da VA-ledninger ligger akkurat på det aktuelle området. I et slikt tilfelle kan det ikke være tilstrekkelig for å oppfylle opplysningsplikten at selgeren forholder seg taus og lener seg på opplysningen om at det ligger "rør under eiendommen".

I denne saken kan vi vanskelig se at den omstendighet at kjøper skal ha vært "tydelig overfor megler og (selger) på at muligheten til å bygge på tomten er av stor betydning, og da en garasje/verksted" ikke nødvendigvis er tilstrekkelig konkret til å utløse en særskilt opplysningsplikt for selger. Slik vi forstår VA-kartet som er oversendt så er det rikelig med tomteareal som ikke er berørt av VA-ledningene. I et slikt tilfelle må kjøper selv bære risikoen for hvor rørføringene er plassert på tomten. Slik vi forstår selskapets tilbakemeldinger bestrider uansett selgeren kjennskap til den nøyaktige plasseringen av VA-ledningene. Tidligere eiers uttalelse og opplysninger i tidligere prospekt er også langt på vei sammenfallende med de opplysninger selgeren faktisk ga.

Følgelig er det ikke dokumentert at selger kunne gitt ytterligere opplysninger.

Basert på ovennevnte er det ikke sannsynliggjort en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Som nevnt foreligger det ikke et relevant avvik fra det avtalte, og da vil det ikke være aktuelt å vurdere om vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda bemerker at det i etterkant av sekretariatets vurdering har vært en omfattende meningsutveksling mellom kjøper og selskapet. Sentralt i diskusjonen er hva som ble formidlet til kjøper på visning og ellers i forkant av kjøpet. Kjøper hevder bl.a. at det ble opplyst at merknaden om "*kumlokk og rør*" i egenerklæringen dreide seg om en gammel kum som kommunen skulle fjerne. Selskapet har på selgers vegne bestridt dette.

Slik nemnda ser det, står påstand mot påstand om forhold omkring dette forholdet. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig å gå inn i noen troverdighetsvurdering på dette punktet. Nemnda finner derfor at dokumentene i seg selv ikke er tilstrekkelig til å anse mangelsforholdet som sannsynliggjort. Det understrekes likevel at umiddelbar bevisføring omkring spørsmålet vil kunne innebære at saken står i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).

