

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-599

1.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – brønnavtale – takstansvar – uriktig opplysning om strøm og vann i uthus – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Nesodden kommune oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 10,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.10.20. Ved salget ble det opplyst at avtale om bruk av brønn på naboens eiendom var under utarbeidelse, og at det var strøm og innlagt vann i uthus ved parkeringen. Videre ble det opplyst at bad i andre etasje var bygget nytt i 2012, og at arbeidet var gjort faglært. Takstmannen vurderte baderommet til TG 2 ettersom det ikke var fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning. Selger inngikk dagen etter budaksept en avtale med eier av naboeiendommen om bruk av naboens brønn, hvor det bl.a. fremgikk at rettighetshaver hadde plikt til å fjerne rør for vannforsyning ved opphør av brønnavtalen. Etter at kjøper fikk kunnskap om brønnavtalens innhold ble det reklamert til selskapet, og kjøper anførte at selger hadde opplysningsplikt om vilkåret som ville medføre betydelige kostnader for kjøper. Videre avdekket kjøper at det ikke var innlagt strøm og vann i uthuset ved parkeringen, samt at det forelå avvik ved fall, membran og fordelerskap på baderommet i andre etasje. Nemnda kom til at feil ved bad og uthus utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 918 125, krav om erstatning kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Opplysningssvikt om brønnavtale
- Opplysningssvikt om strøm og innlagt vann i uthus
- Feil fall og øvrige avvik på bad

Eneboligen i Nesodden kommune ble oppført i 1920.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

En sjelden og historisk perle av en eiendom med mye nostalgi og sjel
Det medfølger et innholdsrikt uthus, strandparseller og båtplass.

Vei, vann og avløp

Innlagt vann fra brønn. Vannkvaliteten tilsier at det kun kan brukes til husholdning. Brønnen ligger på naboeiendommen (gnr/bnr.). Avtale med eier er under utarbeidelse ifølge selger. Tilkobling til kommunalt anlegg i regi av Nesodden Kommune. Tilknytningsavgifter og kostnader for å fremføre vann og avløpsledninger må påregnes på sikt. Privat avløpsanlegget er modent for utskifting i løpet av neste år. Eier har benyttet utetoalett.

Det foreligger påbud om tilkobling til kommunalt VA-anlegg når dette er ferdigstilt. Fremtidig tilkobling av vann og avløp er anslått av eier å koste ca. 350 000,-. Det er ikke innhentet pristilbud på dette, så tallet er usikkert. Tilknytningsavgifter i henhold til Nesodden Kommune sine gebyrer.

Standard

Bad 2. etasje:

Vakkert bad med William Morris tapet, søylevask, badekar med løveføtter og baderomsgarnityrservant fra Heritage, samt speil og belysning. Toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra 2012.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Enebolig over 2-plan med 1. etasje og 2. etasje. Kryp kjeller under del. Utgang fra 1. etasje til innglasset veranda og utgang fra kjøkken i 2. etasje til overbygget terrasse. Tilhørende uthus, paviljong/lysthus og uthus ved parkering.

Konklusjon; Enebolig oppført i 1920 ombygget og påbygget i 2012/14. Frittliggende uthus oppført i 1925, paviljong 1925 og uthus ved parkering av ukjent alder. Boligen har vært i eiers eie siden 2011. Eiendommen er stor og har en idyllisk og fin beliggenhet i området. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bl.a. tilbygg/påbygg mot vest fra 2012/14, takteking fra 2012/2014 og diverse innvendige overflatebehandlinger i 2013/2014. Boligen fremstår som lys og trivelig og med standard av varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Uthus v/ parkering øst;

TG er gitt utfra en helhetsvurdering av bygningen hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Det bemerkes at TG er gitt bygningen basert på en visuell besiktelse fra utsiden da bygningen ikke var tilgjengelig for innvendig inspeksjon befaringsdag.

Tilknytning vann: Innlagt vann fra brønn. Det bemerkes at det er påvist *ecoli* bakterier i vannet som kun brukes til husholdning iht. eier. Brønnen ligger på naboeiendommen (gnr/bnr.). Avtale med eier er under utarbeidelse iht. eier. Tilkobling til kommunalt anlegg i regi av Nesodden Kommune. Tilknytningsavgifter og kostnader for å fremføre vann og avløpsledninger må påregnes på sikt.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegget er modent for utskifting. Norva har kontrollert rør og anlegget og kummen er dårlig, og avløpsrør er igjengrodd. Norva rapporten anbefaler at eiendommen må tilkobles kommunalt nett 1. år neste år. Eier har benyttet utetoalett.

Fremtidig tilkobling av vann og avløp er anslått av eier å koste ca. 350 000,-. Kostnadsoverslaget er høyest usikkert og er ca. og anslått av eier. Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Tilknytningsavgifter iht. Nesodden Kommune sine gebyrer.

Uthus v/ parkering øst

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse: Lagringsmuligheter.

Sanitærinstallasjoner, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Bad i 2. etasje er utstyrt med hvit servant med to-greps bl. batteri, speil, lys, badekar med løveføtter med dusj/hånddusj og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Bad fra 2012. Arbeider ble utført av (håndverksfirma V.) iht. eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er uheldig med vindu i våtsonen og det anbefales tildekking ved bruk av badekar. Ingen negative avvik observert i området befaringsdag men, det frarådes allikevel vindu i en våtsone på et rom definert som våtrom.

Badet vurderes forøvrig å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet.

TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Antatt normal levetid for fliser med tettesjikt 10 - 20 år.
Antatt normal levetid for blandebatteri 10 - 25 år.
Antatt normal levetid for servant, toalett, badekar 20 - 50 år.

Bygning generelt - Uthus v/ parkering øst

Bygning, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Frittliggende uthus fundamentert med Lecablokker til antatt fast grunn. Ytterkledningen er oppført i bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type pulttak teknet med takpapp. Vindu med isolerglass.

Ytterdører i malt profilert tre. Innlagt strøm og vann.

Terrasseplattning i tre ved adkomst. Tretrapper til adkomst.

Overbygget platting mot syd fundamentert med trepilarer til antatt fast grunn. Tak teknet med takplater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.

Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk i trapper. Tiltak anbefales.

Bygning generelt med normalt utført vedlikehold og normal bruksslitasje.

Det bemerkes at bygningen er kun visuelt inspisert fra utsiden. Bygningen har kun midlertidig godkjenning og må forventes fjernet på sikt.

TG er gitt utfra en helhetsvurdering av bygningen hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Det ble opplyst at VVS og el-anlegg i eneboligen var utført av faglærte i henholdsvis 2012 og 2012/2014.

Fra selgers egenerklæringsskjema hitsettes:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja. Bygget to nye bad."

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

"2012"

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Alle rør og sluk i huset er nye fra 2012. Flytemembran i 1. etg og membranduk (sveisemembran) i 2. etg."

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

"Byggeprosjekt utført av (håndverksfirma V.), rør og sanitær av (firma R.)."

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Ja. I samråd med fagfolk har jeg selv påført smøremembran i flere strøk på baderomsgulv i 1. etg ettersom kjeller under bad er støpt igjen med betong/leca og fukt dermed ikke vil skade i sjiktet under bad."

2.5 Er forholdet byggemeldt?

"Ja"

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

"Ja. Jeg har fått utført inspeksjon av avløpsrør på utsiden av huset. Disse er gamle og i dårlig stand. Rapport foreligger. Innendørs er alt oppgradert av fagfolk (firma R.) i 2012."

14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

"Ja. Påbud om tilkobling til kommunalt VA-anlegg når dette er ferdigstilt - antatt tidspunkt 2021."

19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

"Ja. Tinglyst veirett, og privat avtale om tillatelse til vannforsyning fra brønn på utskilt tomt."

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.7.20, og overtatt av kjøper den 15.10.20. Det ble fremlagt budjournal, hvor det fremgikk at kjøpers bud ble akseptert den 30.6.20.

Ifølge kjøper oppdaget de den 22.2.21 en brønnavtale inngått med naboen. Denne ble underskrevet den 1.7.20, og tinglyst den 6.7.20. Avtalen ble ifølge kjøper imidlertid ikke fremlagt før etter budaksept og kontraktsmøtet. Kjøper har forklart følgende:

Klager fikk først overlevert brønnavtalen fra Selger vinteren 2020. Brønnavtalen lå i en uorganisert eske med blader og tegninger som Selger ga til Klager.

Fra brønnavtalen hitsettes:

- 1) Gbnr. (boligen) har rett til vederlagsfritt vann fra brønn på gbnr. (naboens eiendom) og har rett til å ha liggende vannledninger over eiendommen fram til egen eiendom.
- 2) Eierne av gbnr. (boligen) skal alene og for egen kostnad stå for alt vedlikehold av brønn og ledningsnett så lenge rettigheten består.
- 3) Eierne av gbnr. (naboens eiendom) har intet ansvar for vannets kvalitet og rettighetshaver har selv ansvar for at vannet kan benyttes til tenkt formål uansett hva dette formål måtte være.
- 4) Rettighetshaver har plikt til, så lenge rettigheten består, å sikre brønnen på en forsvarlig måte slik at det ikke kan oppstå skade på personer, eiendom eller dyr.
- 5) Rettighetshaver har så snart som mulig plikt til å melde sin interesse for offentlig eller privat fremført felles vannanlegg og plikter å knytte gbnr. (boligen), og/eller fradelt eiendom, til det felles vannanlegg så snart dette er teknisk mulig og så snart det felles vannanlegg blir fremført i (gatenavn).
- 6) Rettigheten opphører når gbnr. (boligen) har knyttet seg til offentlig eller privat fremført felles vannanlegg, eller når det er gått 3 måneder etter at slik tilknytning er mulig.
- 7) Retten til bruk av brønnen og til å ha ledninger liggende i grunnen opphører uten oppsigelse senest 10 år etter at denne avtale er inngått.
- 8) Ved opphør av rettigheten plikter eier av gbnr. (boligen) å fjerne alle installasjoner på gbnr. (naboens eiendom), herunder fjerning av vannledninger i grunnen og skal alene bestride kostnadene ved dette. Terrenget skal så langt det er mulig settes i samme tilstand som før oppgraving/fjerning av vannledninger mv. Gjenfylling av brønnen skal kun skje etter nærmere avtale med eieren av gbnr. (naboens eiendom).
- 9) Ved eventuell utbygging på gbnr (naboens eiendom) kan rettigheten sies opp med minst 6 måneders skriftlig varsel.

Kjøper reklamerte over brønnavtalen den 12.4.21.

Den 1.3.21 oppdaget kjøper videre at det ikke var innlagt vann og strøm i uthuset, og at det var mangelfullt fall til sluk på bad. Det ble reklamert over forholdene den 26.5.21. Fra reklamasjonen hitsettes:

- 1) Feil/ingen helling på badegulv i 2 etasje: Da vannet renner ut over hele gulvet måtte vi fjerne badekaret, som heller ikke hadde noen funksjon da ikke noe blandebatteri på det, samt at benet på badekar var knukket. Vi satt opp en midlertidig stoppelist for vann slik at det er mulig dusje uten at hele gulvet blir vått. Siden det også er uttak for vaskemaskin på badet, er det derfor ekstra bekymringsfullt av gulvet ikke har helning inn mot sluk.
- 5) Uthus v parkering øst:

Ifølge tilstand rapport, er det innlagt vann og strøm i dette huset, dette viste seg ikke å stemme. Da vi var på visning så vi at ett av rommene var innredet som soverom, og at de to andre hadde servanter, samt toaletter, stikk kontakter var det på alle rom. Da vi oppdaget at dette ikke er funksjonelt, hadde vi et elektrikerfirma her, de anbefalte luftstrekk, men da dette uthuset med opplegg for stikk kontakter og vann, men helt uten tilkoblinger for dette, ligger langt fra hovedhuset, blir et luftstrekk svært dyrt. For ikke å snakke om vannledning fra brønn.

I virkelighet er det bare instalisert stikkontakter, vask og do, men det finnes ingen strømtilkobling, heller ingen vanntilkobling. Avløp fra Wc er tilkoblet en liten sanitærtank, men det fins ingen vannforsyning.

Det ble fremlagt tilbud fra firma B. for oppgraving av eksisterende vannrør fra brønnen på naboens tomt til kr 337 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter reklamasjonsrapport fra takstingeniør V. datert 18.8.21:

KONKLUSJON

Badet er i 2. etasje ...

Det er svikt på våtrommet iht. § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens

Det er svikt på fuktsikringen ved terskel og lekkasjevann. Hele gulvet i badet er flatt uten fall, og ingen oppkant mot terskel og beboelse arealet utenfor badet.

Stor fare for lekkasje ut av badet. Rør i rør skapet har flere åpne rør inn i veggen og er ikke tett.

Uthuset nederst i hagen er bygget om til to WC rom og et lager. Det kan se ut som det er lagt opp til strøm og vann. Det er ikke utført noen konstruktive undersøkelser, men det kan med sikkerhet fastslås at det ikke lagt inn verken vann eller strøm til dette bygget. Innvendig ved en enkel vurdering kan det se ut som det er strøm og vann innlagt, men ikke koblet på nettet.

SYNLIGHET

Skaden og manglene på badene er lett synlig for en fagmann.

UTBEDRINGSTILTAK

Begge våtrommene har store avvik til TEK10, og det er ikke mulig med punktrepasjon. Det er beregnet gjenbruk av utstyr, innredning. Begge badene må rives, og bygges på nytt med TEK17 standard. Endring i teknisk standard vil gjøre at badene er noe rimeligere å bygge. Det er valgt preakseptert ytelse som utførelse standard.

KALKYLE

Tilbakeføringkostnader er beregnet avrundet til 1 050 000,- inkl.mva

Se kalkyle for utmåling.

Det var i rapporten inntatt en kalkyle, hvor bl.a. utbedringskostnadene for avvik ved både baderommet i første og andre etasje var oppgitt som en samlet rundsum. På bakgrunn av rapporten beregnet kjøper de totale kostnadene for to bad til kr 888 750, og krevde halvparten av kostnadene for utbedring av badet i andre etasje. Kostnadene for legging av strøm og vann til uthuset var av takstmann V. estimert til kr 136 250 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en skaderapport fra takstmann J. datert 6.10.21:

Reklamasjonspunkter

1. Brønn
2. Strøm / vann til uthus
- ... 4. Baderom 2. etasje

Beskrivelse

2. Det er bygget et "Uthus" v/ parkering mot øst, bygningen har et gulvareal på ca. 22 m². ... Ved min befaring blir det observert at det ligger en grønn Gardena hageslange som går fra bolighuset liggende i terrenget ned til uthuset. Dette er vannforsyningen til uthuset.

Det er som nevnt også opplyst om at det er lagt strøm inn til uthuset, det er synlige elektriske installasjoner i uthuset, men det var ikke mulig for undertegnede å finne noen kabel inn i uthuset.

4. Baderommet i 2. etasje har et gulvareal på 4,9 m², det er dusjbatteri på vegg, servant i innredning, klosett på vegg, bioklosett og vann/avløp for vaskemaskin. Rommet er opplyst bygget i 2012. Det er installert rør i rør anlegg og det er laget fuktsikring og overløpsrør fra innebygget sistene. Baderommet er i daglig bruk, og det registreres ingen lekkasjer fra gulv, vegger eller røranlegg. Det er oppholdsrom i underliggende etasje.

Det var på overtakelsestidspunktet badekar på dette rommet, men eier ønsket dusj i stedet og badekaret var tatt ut og erstattet med en glassvegg ved min befaring, se bilde. Videre er det lagt ned en list på gulvet oppå flisene for at vannet som spruter fra dusjen, skal holde seg i dusjområde.

En konsekvens av å legg en list på gulvet er at vannsøl som kommer på utsiden av denne listen, blir stående og ikke kan renne til sluket. Ved befaringen blir det målt en høydeforskjell mellom sluket og døren på 15mm (sluket ligger lavest). Gulvet er tilnærmet flatt fra døren og bort mot klosettet, så blir det fall fra klosettet og til sluket.

Baderommet er bygget i en litt spesiell stil og det er benyttet en noen gamle bygningsmaterialer. Eksempelvis er døren med karmen og terskel gammelt og det er lett å se at det ikke er noen tetting ved dørterskelen, se bilder. (Takstmann S. ved salget) har gitt baderommet tilstandsgrad 2 (TG2) blant annet på grunn av observasjoner, og avslutningen ved døren er etter undertegnades vurdering en tilstandssvekkelse som er grunnlag for TG 2.

(Takstmann V.) skriver at "badene skulle hatt en TG3, både for manglende dokumentasjon og utførelsen feil". TG3 brukes på kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Undertegnede deler ikke denne oppfatningen da baderommet fremstår som funksjonelt ved min befaring og vil holde sin tiltenkte levetid. Det er åpninger i bunnen av rør i rørskapet slik (takstmann V.) beskriver. Skapet er i handelen og det kan skaffes egnede pakninger av gummi som er tette, disse kan monteres fra innsiden av skapet for å gjøre det tett, uten at det må rives.

Det ble på befaring satt opp en krysslaser ved døren og målt på flere steder på gulvet, se vedlagte skisse. Det er fall på gulvet fra døren og mot sluket og lekkasjevann blir ledet til sluket.

Teknisk Forskrift av 2010 (TEK10) beskriver funksjonskrav til baderom i § 13-20 punkt 2 a at "Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i en brukssituasjon. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk".

Funksjonskravet er etter undertegnades vurdering ivarettatt for baderommet, gitt den bruken det hadde med badekar når eier overtok boligen. Det er fall rundt sluket og eventuelt vannsøl ville blitt ledet til sluket. Nå som man dusjer og det spruter vann mer utover gulvet og det nå er lagt en list på gulvet, hindrer den vann å renne tilbake til sluket.

Dersom det oppstår en lekkasjesituasjon vil gulvet slik det er konstruert, ha fall mot sluk og vannet vil nå sluket før det renner ut ved døren. For at dette skal fungere må listen som er lagt på gulvet fjernes.

Utbedring

1. Det er ikke behov for noen tiltak når det gjelder brønnen eller vanntilførselen til boligen. Når man kommer dit at eiendommen er tilkoblet kommunal vannforsyning skal vannledningene på nabotomten graves opp, det er ikke sikkert at brønnen skal fylles igjen, dersom det skal gjøres må det skje etter nærmere avtale med nabo, dette i følge avtalen.

Det er gjort en oppmåling på vedlagte kar som viser at det er rundt 34 meter fra brønnen og frem til eiers eiendom. Rørtraseen er usikker, når brønnen ikke lenger skal brukes, kan vannledningen som går ut peiles opp av firmaer som har utstyr for slikt arbeid, slik at man slipper å grave opp hele tomten for å finne vannledningen ned til eiers eiendom.

2. Det er lagt en gardenavannslange på terrenget fra hovedhuset og ned til uthuset som gir vannforsyning når det ikke er frost. Dersom man ønsker å etablere et vannrør som også kan benyttes vinterstid, kan det legges en vannledning med varmekabel som graves inntil 0,5 meter ned under bakken.

Gravingen starter ved hovedhuset så finner man en egnet trasé ned mot uthuset. Når grøften er åpen legges det ned strømkabel i samme grøft. Det kan benyttes oppgravde masser som tilbakefylling, og terrenget planeres med stedlige masser.

4. Det er ingen skader ved døren eller på utsiden av døren til badet etter 9 års bruk, det er ingen tegn til svikt eller skader.

Med bakgrunn i beskrivelsen over finner undertegnede ingen holdepunkter for at badet må rives og bygges på nytt slik (takstmann V.) beskriver. Undertegnede har utarbeidet en kostnadsvurdering for arbeidet med bygge et nytt bad.

Det ble i den forbindelse fremlagt kostnadsvurdering av forholdene, hvor punkt 1 ble beregnet til kr 152 625 inkl. mva., punkt 2 ble beregnet til kr 169 400 inkl. mva., og punkt 4 til kr 124 018 inkl. mva. Det ble videre lagt frem kart over eiendommen hvor avstand mellom brønn, kjøpers eiendom og uthuset var markert, samt skisse over fallet på badegulvet i andre etasje.

Selskapet har videreformidlet tilbakemelding fra ansvarsforsikringsselskapet til selgers takstmann:

(Takstmann S. ved salget) foretok en befaring i samsvar med sitt mandat i denne saken. Han har undersøkt tilgjengelig sluk, målte etter fukt mv. Han har gitt flere negative risikoopplysninger om badene, bla at det er benyttet egeninnsats og at tetthet på bad ikke har latt seg kontrollere da det ikke er dokumentasjon på badene. Vi minner også om at selger opplyste at bad i andre etasje var utført av profesjonelle håndverkere. Når det gjelder fall på bad så er det ikke krav i denne type rapport at takstmann skal måle fall med laser da denne type rapport kun er basert på en visuell besiktigelse. Takstmann fikk heller ikke opplyst av selger at det var problemer med fall på disse badene selv om selger jo må forventes å ha benyttet disse badene i sin eiertid og eventuelt skulle ha erfart dette og gitt disse opplysningene videre. Vi må derfor avvise at det der grunnlag for ansvar for takstmann også på dette punktet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selger signerte brønnavtalen dagen etter budaksept, og måtte dermed ha vært kjent med innholdet på forhånd. Kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om innholdet i avtalen før salget. Avtalen har vist seg å ville medføre kostnader på kr 337 500 ved opphør, noe som ikke var mulig å lese ut ifra opplysningene ved salget. Det ble også gitt uriktige opplysninger om at det var innlagt vann og strøm i uthuset, og opplysningssvikten var egnet til å virke inn på avtalen. Videre hadde takstmannen ved salget vært grovt uaktsom ved å ikke undersøke og avdekke de påberopte avvikene. Avvikene var lett synlige for en fagkyndig. Forholdene utgjorde samlet uansett en vesentlig mangel.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på til sammen kr 918 125, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det var ikke grunnlag for standardhevingsfradrag for avvik ved uthus og badet. Det krevdes videre erstatning for egenandel for juridisk bistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selger kunne ikke gi informasjon om innholdet i brønnavtalen før denne var signert, etter budaksept. Uansett ble kjøper opplyst om at brønnavtale var under utarbeidelse, uten å undersøke innholdet eller rammene for denne. Det var heller ikke direkte upåregnelig med kostnader i forbindelse med opphør av en brønnavtale. Hva gjaldt fallforholdene på badet ble dette avdekket først etter fjerning av badekaret, og selger hadde ikke forutsetninger til å avdekke avvik på badet. Takstmannen hadde utført sitt oppdrag i henhold til mandatet, og ga flere risikoopplysninger. Takstmannen omtalte ikke fallforholdet, og oppfordret til nærmere undersøkelser. Utbedringskostnadene måtte uansett fremstå påregnelige. Det ble også gitt opplysninger om betydelige kostnader til vann og avløp, samt opplyst at uthuset måtte forventes fjernet, og opplysningssvikt om vann og elektrisitet i uthuset kunne dermed ikke antas å ha virket inn på avtalen. Forholdene utgjorde heller ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Hva gjaldt brønnavtalen, fant sekretariatet at kjøper hadde akseptert innholdet i form av en gjengs brønnavtale ved å ikke undersøke vilkår og innhold nærmere før salget, jf. avhl. § 3-1. Slik brønnavtalen var formulert, kunne ikke sekretariatet se at vilkårene gikk utover hva kjøper måtte påregne ved en normal brønnavtale. Sekretariatet fant imidlertid at det var gitt uriktige opplysninger om innlagt vann og strøm til uthuset, jf. avhl. § 3-8, og at det forelå takstansvar for avvik ved baderommet i andre etasje, jf. avhl. § 3-7.

Selskapet opplyste at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har krevd saken fremlagt for nemnda. Kjøper har opprettholdt anførselen om at brønnavtalens innhold utgjorde en mangel, og har fremlagt oppdatert rapport fra takstmann V. datert 22.4.22, samt et pristilbud fra rørleggerfirma K. for utbedring av badet i andre etasje til kr 341 938 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er gitt uriktige opplysninger om innlagt vann og strøm til uthuset, jf. avhl. § 3-8, og at det foreligger takstansvar for avvik ved baderommet i andre etasje, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet mener videre begge opplysningssviktene har virket inn på avtalen.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse på begge punkter. Nemnda har riktignok vært noe i tvil når det gjelder takstansvaret og omfanget av dette, men finner samlet sett å kunne tiltre sekretariatets syn på takstmannens aktsomhet for så sentrale deler av baderommet som det her er tale om. Nemnda er også enig med sekretariatet i at det må anses sannsynliggjort at avvikene var lett synlige for en fagkyndig.

Når det gjelder brønnavtalen, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger grunnlag for opplysningssvikt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det ble ved salget opplyst at en avtale om bruk av naboens brønn var under utarbeidelse. Dette ble det opplyst om både i salgsprospektet, tilstandsrapporten og i egenerklæringsskjemaet. Selger inngikk deretter en avtale med naboen om bruk av brønnen, noe som samsvarer med opplysningene gitt ved salget. Det ble ikke gitt konkrete opplysninger om innholdet i avtalen, uten at kjøper foretok nærmere undersøkelser eller forbehold tilknyttet innholdet. Vi finner dermed at kjøper som utgangspunkt har overtatt en bolig med en tilhørende avtale om bruk av brønn på nabotomten, hvor de nærmere vilkårene i avtalen ikke var klarlagt. Dette var risikoen kjøper aksepterte ved å ikke foreta nærmere undersøkelser.

Vi kan dermed heller ikke se at selger hadde opplysningsplikt om alminnelige avtalevilkår som må anses vanlig ved bruk av en annens brønn, all den tid kjøper akseptere risikoen ved at selger inngikk en avtale med naboen med virkning for kjøper, uten nærmere forbehold.

Likevel ser vi at dersom selger kjente til vilkår i avtalen som gikk utover det man normalt kan forvente ved en slik avtale, vil dette være noe selger etter omstendighetene skulle ha opplyst om.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det påberopte vilkåret ikke kan anses som et unormalt vilkår ved en slik brønnavtale.

I brønnavtalen fastslås det at eier av den aktuelle eiendommen får vederlagsfri tilgang på vann fra naboens brønn. Det er i et slikt tilfelle naturlig at det er kjøper som rettighetshaver som må sørge for vanntilførselen, og herunder også for vedlikehold av rørene. Det fremstår urimelig å forvente at selger skulle ha inngått en avtale om at kjøper skulle få gratis vanntilførsel, og at naboen også skulle ha stått for kostnadene for rør, vanntilførsel og vedlikehold. Vi antar dermed at en gjengs brønnavtale legger opp til at rettighetshaver sørger for kostnadene for å sikre vanntilførselen.

Videre vil det ved opphør av en slik avtale om midlertidig vanntilførsel fra naboens brønn gjennom naboens tomt, også være naturlig at rettighetshaver rydder opp etter seg når brønnavtalen opphører. At naboens skal akseptere å ha eldre rør gjennom tomten uten formål etter opphør av en midlertidig avtale om vederlagsfri vannforsyning, kan sekretariatet vanskelig se at kjøper kan forvente.

Vi forstår riktignok at vilkåret om fjerning av rørene fremstår vesentlig ved innhenting av et pristilbud som viser seg å være høyt, og at det fra et slikt synspunkt kan fremstå påfallende at selger først skrev under vannavtalen dagen etter budaksept.

Likevel er det opplyst at selger ikke hadde innhentet noe tilbud i forbindelse med prisestimat for tilkobling til kommunalt vann- og avløpssystem, og vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger ved inngåelse av brønnavtalen hadde innhentet tilbud for fjerning av rørene. Vi kan dermed ikke anse det sannsynliggjort at selger kjente til kostnadsomfanget ved fjerning av rørene.

Sekretariatet er imidlertid enige i at vurderingen tilknyttet selgers opplysningsplikt kunne ha vært annerledes, dersom selger hadde kjent til at kostnadene til fjerning av rør ville bli betydelige.

Slik saken er dokumentert finner vi det imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente til forhold ved brønnavtalen som ville medføre en ulempe for kjøper, utover hva kjøper uansett måtte påregne ved inngåelse av en vederlagsfri avtale om vanntilførsel fra nabotomten. Kjøper var uansett klar over at de innen kort tid ville bli pålagt å koble seg på kommunalt vann- og avløp, og brønnavtalen ville i et slikt tilfelle bli overflødig. Det måtte dermed fremstå påregnelig at brønnavtalen på kort sikt ville kunne opphøre.

Etter sekretariatets oppfatning ble kjøper ved salget forespeilet at selger var i gang med å utarbeide en gjengs brønnavtale med naboens, og det er etter sekretariatets oppfatning dette kjøper har fått. Ut ifra selgers kunnskap, opplysningene ved salget og avtalens innhold, kan vi dermed ikke se at det foreligger noe avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-1.

Vi kan av den grunn heller ikke se at det foreligger en opplysningssvikt om brønnavtalens innhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har funnet bevisvurderingen omkring dette spørsmålet vanskelig. Det synes bl.a. å foreligge en viss uenighet om når avtalen som sådan ble overbragt kjøper. Nemnda mener også at avtalen var påfallende raskt klar etter budaksept, hvilket kan trekke i retning av at selger hadde større kunnskap om detaljene i den enn det som ble formidler kjøper før avtaleinngåelsen. På bakgrunn av nemndas skriftlige behandling er det likevel vanskelig for nemnda å ha noen klar oppfatning at dette spørsmålet. Nemnda har uansett kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og legger – som sekretariatet – avgjørende vekt på at det ikke er sannsynliggjort at selger hadde positiv kunnskap om at kostnadene til fjerning av rør ville så bli betydelige som det her er tale om. Som sekretariatet har vist til, kan nemnda ikke se at avtalen i seg selv fremstår som ubalansert. Det var således påregnelig at en avtale ville pålegge kjøper en del kostnader knyttet til selve vannforsyningen, herunder avvikling av ordningen. Risikoen for at denne kostnaden ble høyere enn man i alminnelighet kan forvente, må imidlertid etter nemndas syn altså påhvile kjøper så lenge det ikke foreligger konkrete holdepunkter for at selger forsto eller måtte forstå dette.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser her til sekretariatets vurdering.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 for opplysningssvikten knyttet til uthuset og baderommet i annen etasje. Sekretariatet har i sin utmåling skjønnsmessig fastsatt dette til kr 150 000, men bl.a. i lys av fremlagt dokumentasjon fra kjøpers side i etterkant av sekretariatets vurdering har nemnda kommet til at dette er noe lavt.

Når det gjelder badet, mener nemnda det er naturlig å ta utgangspunkt i pristilbudet fra rørleggerfirma K. fra 4.5.22 på kr 341 938. Det må likevel foretas et visst fradrag for den standardheving som et helt nytt bad vil medføre. Badet var 9 år ved salget, det var gitt flere

risikoopplysninger, og hadde blitt vurdert til TG 2. Nemnda finner at prisavslaget for badet passende kan settes til kr 275 000.

Hva angår uthuset, er det krevd kr 145 000 for innlagt vann og strøm. Det må imidlertid også på dette punktet foretas et fradrag for den standardheving som oppgraderingen vil innebære. Uthuset er i tilstandsrapporten gitt TG 2 og av ukjent alder, det er opplyst at bygningen kun har *"midlertidig godkjenning og må forventes fjernet på sikt"*, at rekkverk mangler og at det generelt foreligger bruksslitasje. Nemnda finner at prisavslaget på dette punktet skjønnsmessig kan settes til kr 75 000.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 350 000.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandelen for juridisk bistand, dvs. kr 4 000. Det vises her til sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).