

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-970

17.11.2022

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

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

Vannledning – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

Et rekkehus i Trondheim oppført i 1973 ble solgt "som det er" for kr 4 050 000, og overtatt av kjøper 20.10.20. Ved salget ble det opplyst om offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. I tilstandsrapporten ble ledningsnett for sanitærinstallasjoner gitt TG 2 på bakgrunn av alder. Det ble opplyst at rør og avløpsanlegg fungerte etter enkel test og at ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen, men at videre kontroll av anlegget krevde avansert teknologi. Levetid ble oppgitt å være 30-50 år. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst følgende: *"2019 brudd på vannledning i ytterkant av eiendommen mot (...) veg. utbedret av B. AS"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at den private stikkledningen for vann, som var delt med naboer, var 180 meter lang og i svært dårlig stand. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om vannledningens lengde og tilstand, og viste i hovedsak til uttalelser fra naboer. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kunnskap om vannledningens tilstand utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 145 312, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannledning i dårlig stand, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder et rekkehus i Trondheim oppført i 1973.

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

VEI, VANN OG KLOAKK

(...)

Offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

(...)

TINGLYSTE HEFTELSE/RETTIGHETER

Heftelser:

2015/ (...)

Bestemmelse om vannledn.

29.10.2015

Gjensidig rett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ved stikkprøvebruk av fuktindikator på fritt eksponerte gulv og vegger mot grunnen under trappen og i boden i kjelleren ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulv og vegg helt nedre del under trappen. Årsaken antas og være kapillært opptrekk fra grunnen, restfukt etter tidligere lekkasje på utvendig vannrør i grunnen og eller begynnende svikt i utvendig fuktsikring og drenering.

(...)

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Boligen har synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Vannmåler og innvendig stengekran er plassert på vaskerommet, utvendig stengekran ble ikke søkt påvist.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Rør og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på befaringsdagen, ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

(...)

Levetid

Forventet levetid for en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet.

(...)

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1985, og at de hadde bodd der i 42 år og 11 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var feil ved/utført arbeid/eller kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "Nei". Under "Tilleggs kommentar" hadde selger opplyst om følgende:

2019 brudd på vannledning i ytterkant av eiendommen mot (gatenavn) utbedret av B. A/S

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 050 000 ved kjøpekontrakt signert 23.6.20/27.6.20, og overtatt av kjøper 20.10.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at den private stikkledningen for vann, som var delt med naboene, var 180 meter lang og i svært dårlig stand.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma B., for utplugging av eksisterende ledning og etablering av ny vannledning, på totalt kr 435 938 inkl. mva. Kostnadene skulle deles mellom tre naboer.

Pristilbudet gjaldt en alternativ trasé over nabotomt, og saken er til behandling hos kommunen.

Ifølge kjøper fikk de følgende uttalelser fra naboer:

Fra nabo D. i nr. XC:

På grunn av rørenes tilstand ville ikke forsikringsselskapene dekke mere enn 20% av kostnadene. Og de anbefalte oppgradering av vannrørene. Dette gjelder alle 3 boenhetene. [Nabo D.] diskuterte oppgradering med [selger], som klart uttrykte at de ikke var interessert i å koste på noen oppgradering da de likevel snart skulle selge huset og flytte.

Fra nabo F. i nr. Y og tidligere nr. Z:

[Nabo F.] er svært forundret over at [selger] ikke visste noe om tilstanden på rørende, da han selv hadde snakket med arbeiderne som gravde og utbedret lekkasjen i 2019. De var klare på at rørene var i meget dårlig forfatning og burde utbedres.

Kjøper fremla en e-post fra nabo D., som bekreftet sin uttalelse.

Videre forklarte kjøper følgende:

Det var [selger] som både bestilte og hadde oppsyn med arbeidet i forbindelse med lekkasjen. Han står også som kontaktperson på fakturaen på jobben. Og dermed må det være opplagt at han sitter inne med all informasjon.

Vi har i ettertid blitt kjent med at [T.] i B. AS ringte til [selger], da han trodde de fortsatt bodde der, og varslet om lekkasjen og at vannet måtte stenges. Da reagerte hun med å si at det var dette de hadde fryktet, eller forventet. (Bekreftet av [T.] i møte med meg den 29. april d.å.).

I avslag fra selskapet 2.2.22 opplyste selskapet at selger hadde forklart følgende:

Nei, forholdene det reklameres på er ikke kjent for oss. Vi har under hele salgsprosessen vært ærlige på alt. Fikk vannlekkasje i januar 2019, den ble reparert, vannet var tilbake, og vi mente alt var i orden. Gjentar hva rørlegger sa om rørene: "Ingenting er bedre enn kobberrør". Ble ikke sagt noe om at vi burde skifte rør. Det var vel heller noe som kom frem etter 2.vannlekkasje, etter vi hadde solgt.

[Selger] kan heller ikke huske å ha hatt noen samtale med [nabo D.] om skifte av rør. [Nabo D.] er dessuten inhabil, da vi i ettertid har forstått at det for dem, er det et ønske om å få skiftet rørledninger, med tanke på fremtidig salg av egen bolig.

[Nabo D.] sier også at forsikringsselskapet ikke dekket mer enn 20 % pga av alder og rørenes befatning. På mail fra IF (vårt selskap) står det kun pga alder, som er 5 % for hvert år alderen overstiger 20 år, høyst 80 %. Alle 3 eierne hadde forskjellige forsikringsselskap, og fikk forskjellig dekning.

At gamle naboer [nabo F.] i ettertid skal tillegge meg [selger] mening om hva jeg burde vite og forstå, vil jeg ha meg frabedt.

(...)

Jeg [selger] ringte 20. januar 2022 til [T.] hos B. A/S. Jeg lurte på om han kunne bekrefte ordlyden på det jeg skulle ha sagt, da han ringte for å fortelle om den nye vannskaden. Han husket ikke hva han hadde sagt til [kjøper], heller ikke når jeg siterte fra brevet til [kjøper] (merkelig at han husket det da han snakket med [kjøper]) Jeg er 100 % sikker på at dette har jeg absolutt ikke sagt. Så hvordan [kjøper] kan stå inne for dette, undres vi over.

Kjøper kom i etterkant av dette med følgende redegjørelse:

[Nabo D.] sin uttalelse:

Vi har hatt nytt møte med [nabo D.], og hun er helt klar på at samtalen har funnet sted, og legger til at det var vanskelig å diskutere tilstanden på vannrørene med naboene, da det har virket som dette helst ikke skulle omtales. [Nabo D.] forstår ikke hvorfor hun skulle være inhabil. De har ingen planer om å selge sitt hus i overskuelig fremtid, og det er naturlig at man vil få ting i orden for å unngå fremtidige kostnader. Og de har intet å tjene på herværende konflikt.

[Nabo F.] sin uttalelse:

[Nabo F.] har lest selgers tilsvare, og presiserer at han ikke tillagt [selger] noen mening om hva han burde vite og forstå. Han var bare forundret at [selger E.] ikke visste noe, da det var han som sto for kontakten både med entreprenør og rørlegger. For øvrig bekrefter [nabo F.] nå at [selger] har uttrykt bekymring for stikkledningen overfor han.

Jeg (...) har også snakket på nytt med [T.] hos B. AS. Han kunne ikke bekrefte å huske ordlyden fra møtet med meg, men han mente det ikke kom særlig overraskende på [selger] da han ringte og varslet henne om den siste lekkasjen.

Nabo D. og nabo F. bekreftet sine uttalelser.

Ifølge selskapet hadde ikke selger kunnskap om stikkledningens dårlige tilstand. De hadde ikke opplevd problemer utover en lekkasje i 2019, og så ikke denne lekkasjen i sammenheng med ledningens dårlige tilstand. Selskapet ga videre følgende redegjørelse:

Under lekkasjen/ledningsbruddet i 2019 uttrykte selger naturligvis bekymring for forholdet som da hadde oppstått. De opplevde da at deres gårdsplass lå under vann som følge av ledningsbruddet, og vedkommende var fortvilet over dette. Ledningsbruddet ble imidlertid ansett som et forbigående problem, og følgelig forsvant bekymringen for vannansamlingen samtidig med at lekkasjen ble utbedret.

I etterkant av lekkasjen har selger ikke opplevd problemer, og det ble følgelig antatt at lekkasjen var en enkeltstående hendelse. Videre var selger ikke kjent med risiko for mulig utskifting av vannrøret eller øvrige utbedringer.

Vannrørenes alder hadde selger ikke kjennskap til, da disse ble nedgravd lenge før selgers eiertid. Selger har derfor antatt at vannrørene var fra tidspunktet for oppføringen av boligen (...)

Det ble fremlagt faktura fra firma B. datert 3.4.19 på totalt kr 75 885.

Det ble videre fremlagt et udatert brev til selger fra et lokalt samvirkelag som eide en naboeiendom, samt en erklæring datert 5.6.92. Fra brevet hitsettes:

VANNAVSTIKKER (...)

Vi viser til Deres brev av 18.1.93.

Angående Deres spørsmål kan vi opplyse:

[Samvirkelaget] var klar over vannledningens beliggenhet på et tidlig stadium. I samråd med utførende rørleggerfirma ble det besluttet å la ledningen ligge mot å beskytte den mot skade fra bygningen. Denne løsningen ble avtalt med Trondheim kommune/(...). Kommunen ba imidlertid [Samvirkelaget] om en tinglyst erklæring ang. ansvar ved eventuelle skader på ledning under tilbygg. Kopi av slik erklæring vedlegges.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om at vannledningen var i dårlig stand og om vannledningens lengde. Det ble anført at selger kjente eller måtte kjenne til at det var behov for å utføre store utbedringsarbeider, og i hovedsak vist til uttalelser fra naboer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 145 312, med tillegg av forsinkelsesrente fra 15.1.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble i korte trekk vist til at det ved salget var opplyst om at boligen hadde privat stikkanlegg, samt at selger ikke hadde kunnskap om stikkledningens dårlige tilstand eller alder, og at selger ikke hadde opplevd problemer ut over lekkasjen i 2019.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til stikkledningens tilstand utover det som ble opplyst om ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet lengden og tilstanden til boligens private stikkledning.

Sekretariatet kom til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende:

Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til at det var behov for å utføre store utbedringsarbeider, og har i hovedsak vist til uttalelser fra naboer.

Selger har imøtegått nabouttalelsene. Ifølge selskapet hadde ikke selger kunnskap om stikkledningens dårlige tilstand, og selger har ikke opplevd problemer ut over lekkasjen i 2019. Selger mente alt var i orden etter reparasjonen, og det ble ikke sagt noe om at de burde skifte rør.

Sekretariatet bemerker at ingen av naboene uttrykkelig har uttalt at selger kjente til at vannledningen var i dårlig stand. Nabo D., beboer i nr. XC, skal først ha uttalt til kjøper at hun har diskutert "oppgradering" av vannrørene med selger. Senere skal hun ha uttalt til kjøper at det var vanskelig å diskutere "tilstanden på vannrørene" med naboene. Selger kan ikke huske å ha hatt noen samtale med nabo D. om skifte av rør. Hvorvidt naboens eller selgers forklaring er korrekt, herunder hvorvidt en slik samtale har funnet sted, og eventuelt hva som konkret ble sagt, er det ikke grunnlag for å fastslå basert på sakens dokumenter. Vi oppfatter det videre slik at nabo D. fikk anbefalt oppgradering av vannrørene fra sitt forsikringsselskap. Hvorvidt selger fikk tilsvarende informasjon fra sitt forsikringsselskap er ukjent. Selger har som nevnt fremholdt at det ikke ble sagt noe om at de burde skifte rør i forbindelse med reparasjonen.

Nabo F., beboer i nr. Y og tidligere nr. Z, skal ha uttalt at han var forundret over at selger ikke visste noe, da det var selger som sto for kontakten med entreprenør og rørlegger. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at entreprenør eller rørlegger overfor selger har uttalt seg om rørenes tilstand ut over skaden som ble reparert i 2019. Vi kan følgelig ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som gir grunn til å anta dette. Nabo F. skal videre ha opplyst at selger har uttrykt bekymring for stikkledningen overfor ham. Ifølge selskapet uttrykte selger bekymring under lekkasjen/ledningsbruddet i 2019, da de opplevde at deres gårds plass lå under vann som følge av ledningsbruddet, og var fortvilet over dette. Bekymringen forsvant samtidig med at lekkasjen ble utbedret. Sekretariatet kan ikke se at det er holdepunkter som gir grunn til å betvile dette.

Selger har på sin side fremholdt at en annen nabo, som etter hva vi forstår var eier av nr. XB på tidspunktet for lekkasjen i 2019, har bekreftet at skifte av vannledning aldri var et tema blant huseierne.

Det står i denne saken ord mot ord. Vi vil påpeke at Finansklagenemndas saksbehandling er skriftlig, og at vi derfor vanskelig kan foreta noen inngående troverdighetsvurdering av selger og vitner. (...)

Vi vil videre bemerke at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på hvilken tilstand stikkledningen faktisk er i, eller var i på tidspunktet for lekkasjen i 2019. Videre er det slik saken er opplyst ukjent hvilke undersøkelser som ble foretatt i forbindelse med skaden, reparasjonen og forsikringssaken(e) i 2019.

Ved salget ble det opplyst om bruddet på vannledningen i 2019, og at dette ble utbedret av et navngitt firma. Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger hadde kunnskap om stikkledningens tilstand ut over det som ble formidlet ved salget. Det er heller ikke sannsynliggjort at selger måtte kjenne til forhold ut over det opplyste. Når det gjelder lengden på stikkledningen kan vi ikke se at dette er opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at det er noe særskilt med denne.

Under enhver omstendighet finner vi det tvilsomt om nærmere opplysninger ville ha virket inn på avtalen. I salgsprospektet ble det opplyst om offentlig vann og avløp via privat stikkanlegg. I tilstandsrapporten ble det opplyst at videre kontroll av rør- og avløpsanlegg krever avansert teknologi, og at dette ikke var rekvirert. Forventet levetid ble opplyst å være 30-50 år. Stikkledningen var av ukjent alder, og kunne potensielt være fra boligens byggeår 1973. Rør- og avløpsanlegg var vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder. Dette er nest dårligste tilstandsgrad og indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Kjøper var videre kjent med tidligere brudd på ledningen. På bakgrunn av de opplysningene som ble gitt ved salget måtte kjøper påregne at stikkledningens restlevetid var begrenset, og at det ville påløpe kostnader til utbedring på kortere sikt. Vi kan for øvrig ikke se at kjøper hadde forutsetninger for å anta at stikkledningen var kortere enn den er, eller at den kunne utbedres til en rimeligere kostnad.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Slik saken er opplyst for nemnda, som ved sin vurdering av saken må bygge på sakens dokumenter, kan den ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger har gitt ufullstendige opplysninger om den private stikkledningens tilstand eller lengde/trase. Hva gjelder lengden av/traseen til stikkledningen, er det ut fra de foreliggende opplysningene etter nemndas skjønn ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det heftet negative forhold ved disse og at dette var omstendigheter som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).