

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1099

27.11.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – delt stikkledning med nabo – opplyst om "private" vann- og avløpsledninger til offentlig nett – avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1967 ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.7.23. I salgsdokumentene var det flere steder opplyst at boligen var tilkoblet offentlig nett via "private" stikkledninger, og utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper at stikkledningene var delt med nabo. Kjøper anførte at boligen hadde en mangel, og anførte særlig at delte stikkledninger med nabo ikke var å anse som "private". Foretaket avsto kjøpers krav, med henvisning til at det ikke var gitt noen uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at stikkanlegg for vann- og avløpsledninger er delt med nabo, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1967.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg

Vann- og avløpsledninger var vurdert i tilstandsrapporten:

Utvendige vann- og avløpsledninger – "mørk" TG2

Private vann og avløpsledninger til offentlig nett antas å være i fra byggeår. Rørmateriale på utvendige rør og ledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at boligen var solgt ved fullmakt. Videre ble noe arbeid på vann- og avløpsrør beskrevet av selgers fullmektig:

Utvendig:

Avløpsrør nedenfor huset på sydsiden måtte graves opp og utbedres for mange år siden av ukjent grunn.

Mener det var hovedrør som flere hus var knyttet til. Ingen innvendige konsekvenser.

Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.23, og overtatt av kjøper den 14.7.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at vannledningen til eiendommen gikk via naboen sin stikkledning, herunder at eiendommen ikke hadde egen direktekobling til offentlig vannsystem. Kjøper meldte kravet til foretaket den 12.12.23.

I klage til foretaket av 18.3.24 forklarte kjøper:

Jeg er ikke enig i at det kan tolkes slik at private vann ledning til offentlig nett kan kobles sammen med, og gå via nabo sin stikkledning, slik det viser seg er tilfellet her.

Jeg opprettholder kravet om at vannledning til mitt hus må kobles direkte til hovedledningen og at dere dekker kostnadene.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til opplysningen i salgsdokumentasjonen om vanntilkobling gjennom privat stikkanlegg, noe som ikke stemte. Kjøper påpekte at det var flere ulemper ved at vannledningen gikk via naboen, bl.a. at det ikke var laget noen avtale om fordeling av kostnader, at avstenging av vann berørte flere naboer, og at det var vanskelig tilkomst til avstenging av vannet. Ifølge kjøper, var også vannmåler montert inne i nabohuset. Kjøper har fremsatt krav om at foretaket dekket kostnadene for installering av eget stikkanlegg.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene ved salget, herunder at "privat" stikkanlegg ikke var ensbetydende med at anlegget ikke var delt med naboer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste bl.a. til at beskrivelsen av *privat* stikkledning etter en alminnelig språklig forståelse måtte tolkes slik at stikkledningen ikke var *offentlig*. Det forelå ikke noe avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, og dermed heller ikke en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel i saken. Det ble særlig lagt vekt på at beskrivelsen av *privat* stikkledning i salgsprospektet etter en alminnelig språklig forståelse måtte tolkes slik at stikkledningen ikke var *offentlig*. Det kunne derfor ikke anses som en uriktig eller mangelfull opplysning at vannledning var delt med naboen.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda tilføyer ellers at det ikke synes å være dokumentert noe konkret økonomisk tap ved den delte vannledningen. I utgangspunktet vil det være utfordrende å nå frem med et krav om prisavslag der det ikke foreligger et dokumentert økonomisk tap eller i det minste et sannsynliggjort verdiavvik. De forhold kjøper har anført som problematiske i sin nemndsansmodning – bryderi og heft ved vannavstengning, kostnadsfordeling og måling – fremstår i utgangspunkt av mer bagatellmessig art. I en slik kontekst kan kjøper neppe nå frem uten en tydeligere dokumentasjon på sitt tap/verdiavvik.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).