

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-634

9.7.2024

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

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

Overvannsledning på tomten – dødsbo – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En bolig oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper den 11.8.20. I salgsprospektet fremgikk det at boligen var et oppussingsobjekt som lå på festet tomt. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten var det generelt opplyst at *"avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå"*. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger ikke hadde bebodd eiendommen, da den ble solgt som et dødsbo. Den 4.3.22 avdekket kjøper at det gikk et overvannsrør over tomten, og at plasseringen av overvannsrøret kom i konflikt med kjøpers planer om å oppføre et tilbygg. I januar 2023 viste nærmere undersøkelse at overvannsrøret hadde korrosjon og at det var sprekker flere steder på overvannsrøret. Kjøper anførte at røret måtte flyttes uavhengig av kjøpers planer om tilbygg, og samlede kostnader ble anført å utgjøre over kr 1 mill., slik at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Foretaket bestred at det var nødvendig å flytte røret, og viste til at det kun var kostnader til rørfornying som skulle legges til grunn ved vurderingen. Disse kostnadene utgjorde i overkant av 3 % av kjøpesummen, og var ikke tilstrekkelig til å oppfylle lovens vesentlighetskrav. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 088 063, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av en overvannsledning på tomten, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1956.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Halvpart av tomannsbolig med nydelig utsikt og gode solforhold – Barnevennlig beliggenhet – Oppussingsobjekt! (...) Velholdt familiebolig med oppgraderingsbehov.

(...)

Eierform tomt

Festet tomt

(...) **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

(...) **Diverse**

Naboer opplyser at det er anbefalt oppgradering/ rørfornying av avløpsrør på fellesanlegg (det er til sammen 9 boenheter på strekket)

I takstrapporten ble boligens tilstand oppsummert slik:

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår og fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1956 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdeler for mer informasjon.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2. Drenering ble gitt TG 2 grunnet registrerte forhold og alder. VVS ble gitt TG 2 grunnet alder. I tilstandsrapporten var det generelt opplyst at *"avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå"*.

Egenerklæringsskjema ble ikke fylt ut av selger da eiendommen ble solgt som dødsbo. I tilleggskommentar var det opplyst følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.8.20, og overtatt av kjøper den 11.8.20.

Den 4.3.22 sendte kjøper søknad til kommunen om tillatelse til å oppføre et tilbygg til boligen. I forbindelse med behandlingen av søknaden, ble kjøper gjort oppmerksom på av kommunen at tilbygget ville komme i konflikt med et overvannsrør som gikk over tomten. Ifølge et byggesaksdokument var røret opprinnelig lagt ned for å kanalisere en bekk som gikk over tomten, iht. et byggekrav fra kommunen til utbygger i 1954. Kommunen opplyste at kommunalt ledningsnett over privat eiendom lå der på hevd, da det ikke var vanlig å utarbeide tinglyste rettigheter for å ha ledninger over privat grunn på begynnelsen av 1950 tallet.

Kommunen opplyste følgende i brev av 1.4.22:

Det er i søknadsskjema angitt at tiltaket ikke kommer i konflikt med vann og avløpsledninger. Det fremgår av vårt kartgrunnlag det går en kommunal overvannsledning på 300mm over eiendommen, som vil komme under prosjektert tilbygg mot nord. Det vises i den forbindelse til KPA § 6.4.1 *Langs offentlig VA-anlegg skal det tilstrebes å være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon*. Det fremgår av retningslinjer for bestemmelsen at anleggseier skal høres, og forbudssonen kan fravikes eller endres basert på uttalelsen. Det vises også til preaksepterte løsninger for driftssikkerhet for avløpsanlegg i TEK17 § 15-8 fjerde ledd bokstav b. Vi anser forholdet som et prosjekteringsansvar som best avklares med anleggseier [kommunen] Vann. Vi vil derfor i første omgang anmode om at det opprettes dialog for å avklare håndtering av overvannsledning, og om det vil være mest hensiktsmessig å flytte ledningstraséen eller om det kan gis tillatelse til overbygging av eksisterende ledning.

Kommunen oversendte også et bilde av traseen til det aktuelle overvannsrøret, som viste at røret lå langs den ene siden av boligen. Videre ble det fremlagt byggetegninger av eksisterende bolig og foreslått tilbygg.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøpers ansvarlige søker B. AS og kommunens vannavdeling den 6.5.22. I e-post fra kommunens vannavdeling fremgikk:

Billedokumentasjon som er innsendt viser at kommunal OV ledning som går over tomten, går gjennom en privat bod. Denne boden er å anse som ulovlig tiltak, da man ikke ville fått aksept for å bygge over kommunale ledninger. Forespørselen som gjelder å bygge tilbygg over bod har vi fått følgende tilbakemelding på:

- Det vil ikke aksepteres tilbygg på bolig uten at kommunalt ledningsnett legges om. Vi vil anta at kostnadene vedrørende omlegging av kommunal OV ledning vil bli store for tiltakshaver på denne tomten.

Den 23.5.22 mottok kjøper et brev fra kommunens vannavdeling der det bl.a. fremgikk følgende:

Viser til e-post datert 13.5.22, samt tidligere henvendelser vedrørende planlagt nytt tilbygg over kommunalt overvannsnett som går over tomten

[Kommunens vannavdeling] må til enhver tid ha tilkomst til kommunalt ledningsnett for å kunne drifte nettet forsvarlig. Ved utskifting og rehabilitering av kommunalt nett skal der være tilkomst for å kunne gjøre dette uten at man må rive bygg, mur og andre konstruksjoner for å ha tilkomst. Krav vedrørende 4 m mellom kommunalt ledningsnett og bygg, mur og andre konstruksjoner er i dag gjeldende for å kunne ivareta dette. Ved bygging nærmere enn 4 meter, vil dette være en dispensasjonssak der ansvarlig prosjekterende må dokumentere uhindret tilkomst til drift, vedlikehold og fremtidig utskifting av ledningsnettet. Kommunalt ledningsnett over privat eiendom ligger her på hevd, da det ikke var vanlig med å utarbeide tinglyste rettigheter for å ha ledninger over privat grunn på begynnelsen av 1950 tallet

B. AS opplyste følgende i e-post til kjøper den 9.5.22:

Her er svaret fra [kommunens vannavdeling]. Dei forlanger dessverre at leidningen må flyttast dersom ein skal ha eit nybygg over.

Kjøper reklamerte til foretaket den 8.7.22.

Den 13.1.23 mottok kjøper brev fra kommunens vannavdeling vedrørende mistanke om vannlekkasje fra overvannsrøret. Kamerainspeksjon utført den 26.1.23 viste korrosjon og sprekker flere steder på overvannsrøret. Kostnadene til rørinspeksjon ble dekket av kommunen.

Kjøper engasjerte M. Entreprenør til å vurdere utbedring av overvannsrøret. I brev av 5.9.23 ble det gitt følgende konklusjon:

Det er påvist lekkasjer på OV-røret. Deler av OV-røret kan utbedres med rørfornyning/strømpe. Den delen av OV-røret som ligger langs nordsiden av huset og den delen av OV-røret som omfatter den skjulte kummen bør derimot flyttes for å unngå fremtidige følgeskader på grunnmuren.

Kjøper innhentet tilbud fra O. Anlegg AS av 16.1.23 på kr 354 496 for grunnarbeider tilbygg, og kr 137 875 for graving og omlegging av overvann.

M. Entreprenør ga den 11.1.23 et pristilbud på kr 609 550 for betongarbeider for tilbygg, basert på "nye mottatte tegninger". Tilbudet omfattet bl.a. støping av nye murer, støttevegger, gulv til tilbygg kjøkken, entré, vaskerom, bod i underetasje, parkering, trapp mot vei, trapp i bolig.

Kjøper innhentet tilbud fra O. Rørfornyning AS den 13.3.23 på kr 173 287. Arbeidene omfattet i hovedsak å installere en filtstrømpe på 43 meter i eksisterende rør og bearbeide ender i 2 kummer.

Kjøper har også fremlagt faktura av 10.5.23 fra B. AS på kr 6 875 for arbeid med overvannssøknad. I tillegg har kjøper krevd kompensert utgifter til egeninnsats estimert til kr 12 500 (25 t x kr 500).

Kjøper har på denne bakgrunn anført at de samlede utbedringskostnadene utgjorde kr 1 144 209. Dette inkluderte grunnarbeider, murarbeider, reparasjon med strømpe, samt egeninnsats og administrasjonskostnader med saken.

Foretaket har opplyst å ha vært i kontakt med O. Anlegg AS per telefon, som ifølge foretaket opplyste at det ikke var nødvendig å flytte ledningen med mindre tilbygg og biloppstillingsplass skulle oppføres på eiendommen. Foretaket har også opplyst å ha vært i kontakt med O. Rørfornyning AS per telefon. Ifølge foretaket opplyste de at deres tilbud fra 13.3.23 medførte en komplett utbedring av overvannsrøret som gikk over eiendommen, og at det ikke var behov for andre arbeider basert på dokumentasjonen han hadde mottatt fra kjøper per dags dato.

Kjøper fastholdt at flytting av ledningstraseen var anbefalt uavhengig av tilbygget. Kjøper har også presisert overvannsrøret var privat.

Kjøper fremla et nytt pristilbud av 13.5.24 fra M. Entreprenør på til sammen kr 901 813 inkl. mva. for arbeider med å utbedre lekkasje og flytte røret. Kjøper har også fremlagt et nytt pristilbud av 29.4.24 for rørfornying fra N. AS på kr 186 250.

Kjøper har i hovedsak anført at overvannsrør på tomten utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at det ikke var opplyst om overvannsrøret ved salget. Kjøper har bl.a. vist til at det var anbefalt flytting av rørtraséen, uavhengig av oppføring av tilbygg. Kjøper har videre påpekt at avløpsrøret som var omtalt i salgsoppgaven, ikke var det samme som overvannsrøret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 088 063, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende forhold som han måtte være kjent med ved avtaleinngåelsen etter avhl. § 3-10. Det ble ved salget opplyst om anbefalt oppgradering/rørfornying av avløpsrør på fellesanlegg. Videre anførte foretaket at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel etter § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper har lagt frem utbedringskostnader som også omfattet planlagt tilbygg og parkeringsplass. Foretaket anførte at det kun var kostnader til rørfornying som skulle legges til grunn ved vurderingen, og at disse kostnadene utgjorde litt over 3 % av kjøpesummen. Foretaket har også anført at overvannsrøret hadde oppnådd forventet levetid og en fornyelse ville innebære en betydelig alders- og standardheving.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke var nødvendig å flytte overvannsrøret, og kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet kommunal overvannsledning som går over eiendommen.

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at overvannsledningen er det samme som VVS-rør eller avløpsrør som er omtalt i salgsdokumentene. Det var ved salget ikke opplyst om at det går en overvannsledning over eiendommen, og foretaket kan følgelig ikke høres med at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-10.

Det er uenighet mellom partene om størrelsen på de nødvendige utbedringskostnadene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Partene er uenige om kostnadene som skal inngå i vesentlighetsvurderingen. Kjøper har anført at de totale utbedringskostnadene utgjør kr 1 144 209, og dermed 21,19 % av kjøpesummen. Foretaket har til dette anført selger ikke kan holdes ansvarlig for kjøpers planer om tilbygg på eiendommen, og har vurdert at de dokumenterte nødvendige utbedringskostnadene kun utgjør kr 173 287 i forbindelse med rørfornying – og dermed 3,21 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har funnet det krevende å få oversikt over de nødvendige kostnadene i saken. Slik saken er opplyst for oss, synes store deler av kjøpers kostnader å knytte seg til tilbygget, og omlegging av ledningstraseen. Det er i utgangspunktet kjøper som må ha risikoen for egne planer for boligen, herunder merkostnader som vil kunne påløpe i denne sammenheng. På bakgrunn av dokumentasjonen i saken fremstår det uklart for oss om det er nødvendig å flytte ledningen. Det følger videre av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen, og at det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293.

I utgangspunktet er det etter sekretariatets syn ikke upåregnelig at det kan gå rørledninger over tomten. Det kan likevel stilles spørsmål ved om kostnader i forbindelse med vedlikehold og utbedring av overvannsrørret kan anses som upåregnelige, all den tid dette ikke ble opplyst om røret i salgsdokumentasjonen.

Spørsmålet om nødvendige utbedringskostnader kunne med fordel ha vært bedre dokumentert, særlig når det gjelder avklaring på om at overvannsrørret må flyttes, uavhengig av kjøpers planer om tilbygg. Det er etter vårt syn ikke dokumentert at røret må flyttes, og medtar derfor kun kostnader til utbedring/vedlikehold av det eksisterende røret i beregningen. I dette tilfelle utgjør kostnadene kr 173 287 i henhold til pristilbudet fra O. Rørfornyng AS, og dermed 3,21 % av kjøpesummen. Vi legger dermed disse kostnadene til grunn. Det er for øvrig også uklart om tilbudet om rørfornyng også vil utbedre den delen av ledningen som går over nabotomten, slik at kostnadene i så tilfelle skal deles med naboeiendommen. Sekretariatet bemerker at kostnadene er i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett.

Nemnda er enig i dette, men bemerker at utbedringskostnadene utgjør 3,44 % av kjøpesummen, jf. prisoverslag av 29.4.24 fra N. AS. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at overvannsledningen må flyttes. Det fremstår for øvrig som noe uklart om overvannsledningen er privat eller kommunal, og følgelig hvem som må bekoste utbedring av denne. Nemnda legger til grunn kjøpers anførsel om at overvannsledningen er privat, jf. brev av 27.5.24.

Nemnda har i den videre vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet viser til at sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Sekretariatet kan etter en helhetsvurdering heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger et åpenbart misforhold til tross for det lave kvantitative avviket. Det at det ligger et overvannsrør utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men i dette tilfelle ikke et vesentlig avvik. Eiendommen er solgt som et dødsbo med vedlikeholdsbehov, der selger har hatt begrenset med kunnskap om forhold ved boligen. Boligen eller tomten ble heller ikke markedsført med utviklingsmuligheter. Dette er også en festetomt, noe som også ble vektlagt av nemnda FinKN 2017-262. Dersom kjøper har planer om oppføring av tilbygg eller utvikling av eiendommen, må det følgelig være kjøpers risiko dersom relevante forhold som ledningstraseer ol. ikke undersøkes forut for salget. Kjøper fikk også ved salget opplyst om "vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger", men uten opplysninger hvor disse traseene gikk.

Flertallet ser saken på samme måte og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Etter en samlet vurdering, er flertallet kommet til at misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, ikke er utvilsomt. Vesentlighetskravet er følgelig ikke oppfylt. Det presiseres at flertallet ved vurderingen har lagt til grunn at utbedringskostnadene utgjør 3,44 % av boligens kjøpesum.

Mindretallet – Sandvik – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Avviket i form av en overvannsledning gående tett opptil grunnmuren som leder unna en bekk i området, må ha fremstått som helt upåregnelig for kjøper. Mindretallet bemerker at det er vesensforskjell på vannrør som er ment å føre en bekk vekk fra området og ordinære vann- og avløpsledninger tilknyttet en bolig. Videre er utbedringskostnadene som hensyntas ikke lenger forbundet med utviklingsplaner på eiendommen, men er alene nødvendig som følge av lekkasje i overvannsledningen som vil kunne påføre skader og lekkasjer på boligen slik den er solgt. Etter mindretallets syn er det derfor ikke relevant å vektlegge kjøpers risiko for disse forholdene under mangelsvurderingen. Forholdet representerer videre et utradisjonelt avvik i den forstand at boligens alder har mindre relevans.

Selv om utbedringskostnaden kun utgjør 3,44 % av kjøpesummen, finner mindretallet at dets karakter er såpass upåregnelig for kjøper at forholdet medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand. Mindretallet bemerker imidlertid at mangelens utbedringskostnader og karakter utgjør et grensetilfelle for hva som kan anses som en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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