

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 449

31.1.2014

Saken omhandler: Defekt avløpsledning. Avhendingsloven § 3-7. Innvirkningskriteriet.

Enebolig oppført i 1910, ble i februar 2013 solgt "som den er" for kr. 5 020 000,-. Overtakelsen fant sted 08.05.2013. I november 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over tilbakeslag av kloakk som følge av defekt avløpsledning. Det ble anført at selger hadde kjent til skadeforholdet men unnlatt å opplyse om dette til kjøper ved salget. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Det ble vist til at kjøper ved salget måtte legge til grunn at avløpsledningen var 103 år gammel, og det var påregnelig at avløpsledningen hadde passert sin forventede levetid. Kjøper opprettholdt reklamasjonen og anførte at selger pliktet å informere om feil som selger faktisk hadde kjennskap til ved salget. Kjøpers berettigede forventinger var ikke et vurderingstema når selger hadde tilbakeholdt slike opplysninger. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og opprettholdt at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. KKFE bemerket at det ikke hadde blitt fremlagt dokumentasjon på at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved avløpsledning. Det var heller ikke dokumentert at det faktisk var feil ved avløpsledningen. I og med at dette ikke var bestridt av selskapet ble det lagt til grunn at partene var enige om at det var svikt/ feil ved avløpsledningen og at selger kjente eller måtte kjenne til dette, samt at opplysninger om dette forhold ikke har blitt videreformidlet til kjøper i forbindelse med salget. Sekretariatet kom imidlertid frem til at den tilbakeholdte opplysningen ikke hadde virket inn på partenes avtale. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE har kjøper opplyst at utbedringskostnadene knyttet til defekt avløpsledning utgjør kr. 75 000,-.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 75 000,-. (Påstått i kjøpers klage til KFE, ikke fremlagt dokumentasjon over kostnadene).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at den ved e-post av 21.1.2014 har fått seg forelagt rapport fra rørinspeksjon av 5.2.2008, utført av SJT Renovasjon AS. Rapporten var ikke tilgjengelig for KKFE da de foretok sin vurdering den 23.12.2013 (Bilag 10 til sekretariatets redegjørelse). Av rapporten fremkommer det under punktet anmerkning: *"Svært dårlig ledning! Korrodert/slitt grad 3-4 og 4. Må utbedres i sin helhet."*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt feilene ved avløpsrøret utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative omstendigheter ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Videre er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Med bakgrunn i ovennevnte rapport er det på det rene at selger hadde positiv kunnskap om rørenes beskaffenhet. Nemnda vurderer det videre slik at dette er et forhold som kjøper klart hadde grunn til å regne med å få opplysninger om forut for avtaleinngåelsen.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på partenes avtale. For nemnda er det fremlagt dokumentasjon som viser at utbedringskostnadene beløper seg til kr 72 937,50. Beløpet er ikke bestridt fra selskapets side og legges til grunn for vurderingen.

Nemnda er enig med KFFE i at det (grunnet boligens alder) var påregnelig for klager at man i løpet av ikke alt for lang tid måtte utføre arbeider på avløpsledningen. En slik alminnelig levetidsbetraktning kan imidlertid ikke få avgjørende betydning når selger gjennom en rapport hadde positiv kunnskap om at det var nødvendig med umiddelbare tiltak i form av utskifting av hele avløpsrøret. Disse situasjonene blir vesensforskjellige. Når selgers tilbakeholdte opplysninger innebærer at boligen ikke har et fungerende avløpssystem og dermed i praksis ikke kan brukes som bolig, og utbedringskostnadene vurdert i absolutte størrelser ikke er ubetydelige, mener nemnda at den tilbakeholdte opplysningen må anses for å ha virket inn på avtalen. Boligkjøpere flest ville etter nemndas vurdering håndtert budsituasjonen annerledes dersom de hadde fått fremlagt den rapporten selger faktisk hadde. Forholdet utgjør derfor en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse. Det bemerkes likevel at det er tale om en fullstendig utskifting av ca. 100 år gamle avløpsrør og at det i et slikt tilfelle må gjøres et ikke ubetydelig standardfradrag.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1302

Enebolig ble i februar 2013 solgt ”som den er” for kr. 5 020 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

”... Enebolig (...) Lyst og trivelig med gjennomgående grei teknisk stand...

... Byggeår
Ca. 1910...”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2004 og hadde bodd i boligen i 9 år. Videre opplyste selger blant annet:

”... Pkt. 5. Kjenner til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Nei...

... Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Nei...

... Pkt. 16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Nei...”.

Det ble ved salget utarbeidet boligsalgsrapport datert 22.01.2013 (**bilag 5**). Av rapporten hitsettes:

”... **Konklusjon**

Bolig oppført i ca. 1910. Boligen er dels oppgradert og fremstår i vedlikeholdt bra stand, normal elde/slitasje av de enkelte bygningskomponenter må påregnes. Anmerkninger/anbefalinger må vurderes. Se de enkelte byggetekniske vurderinger utover i rapporten...

... **VVS**

... *Vurdering*

Vann og avløp i bygget er dels modernisert. Ukjent alder på avløp i stikkledninger til eventuell kommunal tilknytning, antatt eldre soilrør som i synlige deler av sluk og avløp. Hovedstoppekran er av eldre dato og ikke funksjonstestet. Varmtvannsbereder fra 1996 på 198 liter er montert i kjeller. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 620.015 (...) Avløpsledninger av støpejern 30-50 år. Avløpsledninger av plast 25 – 50 år. Vannledninger i kobber 50 år...”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 08.05.2013 (**bilag 5**).

Kjøpers reklamasjon til selskapet er ikke fremlagt for KKFE, men i selskapets avslagsbrev datert 28.11.2013 (**bilag 6**) fremkommer det at kjøpers reklamasjon ble mottatt av selskapet den 18.11.2013. Kjøper reklamerte til selskapet over tilbakeslag av kloakk som følge av dårlige avløpsrør. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"Vi viser til deres reklamasjon mottatt her 18.11.2013 hvor det er reklamert over:

- *Tilbakeslag av kloakk som følge av dårlige avløpsrør*

... For at et forhold skal anses som en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jfr. § 3-9, 1.pkt. er det flere kumulative vilkår som må være oppfylt. Med kumulative vilkår forstår vi at samtlige vilkår må være oppfylt. Det er for eksempel ikke tilstrekkelig å konstatere at en opplysning er tilbakeholdt og at selger eventuelt har kjent til dette. I tillegg er det et vilkår at forholdet har virket inn på avtalen jfr. avhendingslovens § 3-7 annet punktum.

Boligens byggeår er 1910 og det er ikke opplyst ved salget at avløpsrør har vært byttet. Det følger av lagmannsrettens avgjørelse i LB-2006-075433 at dersom ikke annet er sagt må kjøper legge til grunn at de enkelte bygningsdeler er fra byggeår. Det tilsier at deres berettigede forventning som kjøper må ha vært at avløpsrørene var 103 år gamle.

Det fremgår av inspeksjonsrapporten som er vedlagt reklamasjonen at de aktuelle rørene er av betong. I følge Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) har avløpsrør av betong en levetid på mellom 25 og 75 år med en anbefalt brukstid på 50 år. Da avløpsrørene var 103 år ved inngåelsen av kjøpekontrakten må deres forventning ha vært at disse måtte utbedres.

Det følger av rettspraksis at det ikke vil foreligge en mangel etter avhendingsloven, dersom en kjøpers forventning til bygningsdelen må være utbedring. Hva som er årsaken til utbedringen er da av mindre betydning, se lagmannsrettens avgjørelse i LG-2006-49897.

Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser...".

Kjøpers advokat opprettholdte kjøpers krav i e-post til selskapet datert 29.11.2013 (**bilag 7**). Av kjøpers e-post hitsettes:

"Jeg viser til ditt brev der kravet avslås, bl.a under henvisning til dom i lagmannsretten fra 2006. I den saken kom lagmannsretten til at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger. Hadde retten

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kommet til det motsatte er jeg sikker på at resultatet ville blitt et annet. I "vår" sak er det ikke tvil om at selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper så absolutt hadde krav på å få. Når selger har brutt sin opplysningsplikt vurderer ikke retten hvilke berettigede forventninger kjøper kunne ha. Da konstaterer den bare at kjøper har krav på erstatning. Det du skriver om forventninger og levetid er jeg enig i dersom selger ikke visste noe.

Selger har plikt til å opplyse om alt som han burde vite ville kunne ha betydning for kjøper. Selger fikk i 2008 klar beskjed om at kloakkledningen var ødelagt og måtte skiftes. Det var opplysninger som budgiver skulle fått og en hver budgiver ville da undersøkt hva det ville kostet å utbedre. Det er åpenbart at den manglende opplysning har virket inn på avtalen, jfr. lovens § 3-7. Ledningene er gamle, men i følge kommunen er der mange eiendommer som har like gamle ledninger og som kan holde i mange år enda.

Dersom Protector fastholder sitt standpunkt vil [kjøper] bringe saken inn for retten."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 12.12.2013 (**bilag 8**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Protector har fått alle dokumenter de har bedt om og jeg ber Nemnda innhente disse der, om nødvendig.

Vi er imidlertid ikke uenige om faktum.

Protector har ikke bestridt at selger både har holdt tilbake opplysninger og gitt uriktige opplysninger. Han krysset av for at han ikke hadde hatt problemer med tilbakeslag i avløpsledninger og fortiet at han hadde fått klar skriftlig melding fra kommunen om at kloakkrørene var fullstendig ødelagte og måtte skiftes.

Protectors avslag begrunnes med at kjøper måtte forvente at kloakkledninger kan ryke i et så gammelt hus.

Jeg er enig i at kjøperne ikke hadde hatt noen sak dersom ikke selger hadde visst noe.

Det kan imidlertid ikke være slik at bare huset er gammelt nok trenger ikke selger si noe som helst av det han vet om feil og mangler.

Forholdet her reguleres av Avhendingsloven § 3-7.

Det som blir vurderingen er om de manglende/feilaktige opplysninger har virket inn på avtalen, noe jeg klart mener det har.

Hadde selger gitt de opplysningene han satt inne med ville enhver budgiver undersøkt hva det ville ha kostet å utbedre, og så hensyntatt dette i sin budgivning.

Selgers brudd på opplysningsplikten har påført kjøper et tap tilsvarende kostnadene med å utbedre skaden.

Selger må legge fra seg det han har fått for mye for huset ved å gi mangelfulle/feilaktige opplysninger og merprisen som er betalt er lik kjøpers kostnader.

Der skal ikke gjøres fradrag for standardheving."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 17.12.2013 (**bilag 9**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 18.12.2013 (bilag 10). Sekretariatet bemerket at det ikke hadde blitt fremlagt dokumentasjon på at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved avløpsledning. Det var heller ikke dokumentert at det faktisk var feil ved avløpsledningen. I og med at dette ikke var bestridt av selskapet ble det lagt til grunn at partene er enige om at det var svikt/ feil ved avløpsledningen og at selger kjente eller måtte kjenne til dette, samt at opplysninger om dette forhold ikke har blitt videreformidlet til kjøper i forbindelse med salget. Sekretariatet kom imidlertid frem til at den tilbakeholdte opplysningen ikke hadde virket inn på partenes avtale, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet skal for ordens skyld påpeke at det ikke er fremlagt dokumentasjon på at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved avløpsledning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det faktisk er feil ved avløpsledningen. I og med at dette ikke er bestridt av Protector Forsikring ASA legges det til grunn at partene er enige om at det er svikt/ feil ved avløpsledningen og at selger kjente eller måtte kjenne til dette, samt at opplysninger om dette forhold ikke har blitt videreformidlet til kjøper i forbindelse med salget.

Vurderingen vil etter dette utelukkende dreie seg om hvorvidt man kan gå ut fra at forholdet har innvirket på avtalen.

Etter sekretariatets vurdering er det forskjell på at en bygningsdel har passert sin forventede levetid og det forhold at bygningsdelen. Imidlertid måtte kjøper i dette tilfellet være forberedt på at avløpsledningene kunne være fra byggeår. Det innebærer at avløpsledningene kunne være over hundre år gamle. Når avløpsrørene har oppnådd en så høy alder måtte kjøper påregne at svikt kunne inntreffe når som helst. Etter sekretariatets oppfatning ville det derfor ikke hatt betydning for den oppnådde pris eller avtalevilkår for øvrig om selger hadde opplyst om sviktende avløpsledninger.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i brev datert 23.12.2013 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Vi er enige om at selger både har gitt feilaktige opplysninger og holdt tilbake opplysninger. Det er altså utvilsomt at han har brutt sin opplysningsplikt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protector avslår kravet under henvisning til at det ikke har virket inn på handelen, siden kjøpere av et så gammelt hus må være forberedt på at ledningene kan være fra byggeår og følgelig ryke når som helst.

Hva er da hensikten med egenerklæring på gamle hus. Skal altså selger ansvarsfritt kunne krysse av på at han aldri har hatt problemer med kloakkledningen, når han vitterlig har hatt det, og til og med fått skriftlig beskjed om at de er ødelagte og må skiftes.

Kan selger altså ansvarsfritt krysse av for at han aldri, for eksempel, har hatt problemer med dreneringen, dersom han vitterlig har hatt det, siden huset er så gammelt.

Det er forskjell på å sitte med risikoen for at noe kan ryke, siden huset er gammelt, og det at en straks får seg en ekstraregning på kr. 75.000,- som selger visste at kjøper ville få, men likevel unnlot å si det.

Som sagt er jeg enig i at kjøper ikke hadde hatt noen sak dersom selger ikke hadde visst noe, men jeg har enda ikke sett noen saker der selger har gått fri for ansvar når han så åpenbart har brutt opplysningsplikten.

Hva kjøper må være forberedt på, er en diskusjon som domstolen kun tar dersom den kommer til at selger har oppfylt sin opplysningsplikt.

Jeg tror ikke Protector finner noen dommer der det slås fast at selger har brutt sine plikter etter Avhendingsloven men frifinner han fordi kjøper måtte være forberedt på at den feilen selger visste om likevel kunne dukke opp når som helst.

I følge [kommunen] er der mange svært gamle kloakkledninger på (...) som fremdeles kan vare i mange år.

For kjøperne er det tungt å måtte ta denne ekstraregningen rett etter å ha flyttet inn og allerede har strukket økonomien.

Hadde selger oppfylt sin plikt, må det være åpenbart at enhver byder ville hensyntatt denne kostnaden da bud ble gitt.

Selger har ved å forti det han visste fått kr.75.000,- for mye for huset, og den merprisen må han legge fra seg.”.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE i e-post datert 03.01.2013 (**bilag 12**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Vi kan ikke se at det har kommet inn informasjon som fordrer ytterligere bemerkninger fra vår side i saken. Det vises i sin helhet til vår argumentasjon i brev fra Protector til [kjøper] datert 28.11.2013...”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt defekt avløpsledning utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7.