

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-150

24.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Sprekk i 53 år gammel pipe – utmåling – fradrag for alder/standardheving – avhl. § 4-12.

Kjøper oppdaget ved overtakelse av enebolig fra 1962 i Tromsø, kjøpt for kr 5,2 mill. i 2014, sprekk i pipen. Selger hadde opplyst i egenerklæringsskjemaet at pipen var kontrollert i 2012. Ved kontakt med kommunen kunne imidlertid ikke dette bekreftes, og kjøper anførte at det enten var gitt uriktig opplysning om kontroll, eller tilbakeholdt opplysning om resultatet av kontrollen. Kjøpers takstmann konkluderte med at sprekken mest sannsynlig hadde oppstått før 2012. Partene var uenige om størrelsen på fradraget ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda kom til at det skulle gjøres et fradrag ved utmålingen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 44.343, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring etter kjøp av enebolig i Tromsø oppført i 1962, jf. avhl. § 4-12.

I prospektet fremgikk at det var *"vedfyring i stue i leilighet i sokkeletasje"*.

I selgers egenerklæring var det krysset av for *"nei"* på spørsmål om selger kjente til *"problemer med ildsted/skorstein/pipe (f. eks. dårlig trekk, sprekker, manglende avstand til brennbart materiale eller andre problemer)"*. Det var videre svart *"nei"* på spørsmål om selger kjente til *"om det er/har vært offentlige pålegg/påbud på eiendommen (f. eks. pålegg fra feiervesenet, pålegg vedrørende det elektriske anlegget)"*.

På spørsmål om når det sist ble foretatt kontroll av pipe/ildsted, svarte selger i egenerklæringen *"2012"*. Selger hadde eid boligen siden 2008.

Eiendommen ble overdratt *"som den er"* ved kjøpekontrakt datert 28.10.14. Kjøpesummen var på kr 5,2 mill. Overtakelsen fant sted den 30.12.14.

I overtagelsesprotokollen var det anmerket at:

på befaring med håndverker 10.12.14 ble det oppdaget sprekk i pipepuss. Dette undersøkes nærmere ift. evt. fyringsforbud!

Den 14.1.15 ble det gjennomført tilsyn fra kommunen. I tilsynsrapporten fremkom at det var avdekket:

store og omfattende sprekker/setningsskader på skorstein på boligens kaldloft. Stor horisontal sprekk som ser ut til å ha oppstått på bakgrunn av kontakt/innfesting av bjelkelag i skorstein. Denne sprekken defineres som så stor at faren for inntrengning av røykgasser og sot i boligen er tilstede. Dette kan i verste fall medføre høyere risiko for brann.

Kjøper innhentet rapport fra takstingeniør hvor det fremgikk at:

ut i fra det vi kan se og vurdere er det sannsynlig at sprekken har oppstått før 2012.

Kjøper innhentet et tilbud på rehabilitering av pipen med stålrør for kr 44.343 inkl. mva.

Kjøper har anført å ha krav om prisavslag lik fulle utbedringskostnader på kr 44.343. Kjøper har videre anført at det ikke skal gjøres standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget.

Selskapet avviste først at det forelå en mangel, men anførte senere at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen på minst 75 %.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at selskapet ikke er uenig i at det i prinsippet foreligger mangel som følge av de opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen, men at kjøperne selv må bære hoveddelen av kostnadene ved utbedring av en pipe som er over 50 år gammel. Kjøperne viser på sin side til at kostnaden gjelder nødvendige tiltak for å sette i stand en pipe som de hadde grunn til å tro var lovlig og fungerende selv om den var gammel, og at det derfor ikke er grunnlag for noe fradrag i utbedringskostnadene ved utmåling av prisavslag. Nemnda mener for sin del at det er rom for prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd selv om bygningsdelens alder tilsier at den kan være moden for full utskifting, i hvert fall når mangelsgrunnlaget er uriktige eller manglende opplysninger før kjøpet. I denne saken ser nemnda det slik at kjøperne har et berettiget krav på dekning av kostnader for å få en lovlig og fungerende pipe, samtidig som det må gjøres et betydelig fradrag for forbedret standard og forlenget varighet for skorsteinen, særlig som følge av installering av nytt stålrør innvending i pipen. I FinKN-2013-379 ble prisavslag ved nødvendig installering av røykrør i en 40 år gammel pipe satt til 50 % av kostnaden. Total kostnad i den saken som nå er til behandling, utgjør kr 44.343. Selv om pipen i saken er eldre enn pipen i FinKN-2013-379, er nemnda kommet til at prisavslaget også i denne saken passende kan settes til omtrent halvparten av kostnaden. Kjøperne har også krevd forsinkelsesrenter. Nemnda konkluderer med et samlet beløp på kr 25.000 som inkluderer forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, , Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.