

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-158

31.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

44 år gamle avløpsrør – utmåling/aldersfradrag – erstatning for advokatutgifter – avhl. §§ 4-12 og 4-14, og forsinkelsesrenteloven § 2 andre ledd.

Ca. ½ år etter overtakelsen av en del av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1970 i Bærum, som ble kjøpt i 2014 for kr 7,8 mill., informerte naboene kjøper om at det i lengre tid hadde vært arbeidet med planer om utskifting av de private avløpsrørene i området, herunder rørene til kjøpers bolig. Dette hadde selger vært kjent med, men kjøper hadde ikke fått informasjon om dette i salgsdokumentasjonen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet var enig i at det forelå en mangel og tilbød kjøper et prisavslag på kr 30.000. Kjøper godtok ikke tilbudet og kontaktet advokat. Kjøper krevde dekket sine fulle kostnader til utbedring på kr 102.257, samt utgifter til advokat og forsinkelsesrente. Kjøper var av den oppfatning at det ikke kunne gjøres fradrag for alder, samt at selgers skyld måtte vektlegges. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde noe krav ut over selskapets tilbud, og ga dermed selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers andel av utbedringskostnadene kr 102.257, påløpte advokatkostnader kr 14.923, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Boligens avløpsrør ble undersøkt i selgers eiertid i 2013, og det ble avdekket flere feil og avvik. Rapporten etter undersøkelsen ble oversendt til selger.

Boligen ble lagt ut for salg i september 2014. Boligen ble markedsført som attraktiv, betydelig oppgradert, samt at den fremsto som moderne og tidsriktig. Prisantydning var kr 7,9 mill.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag i taksten for elde og slitasje på kr 600.000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2011. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag eller lignende på avløpsrørene, om det var foretatt kontroll på vann/avløp, forslag til planer som berørte eiendommen og om det var innhentet tilstandsvurderinger de siste fem år.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.14. Overtakelse fant sted 21.1.15.

Naboene informerte kjøper om planene for utskifting av avløpsrør i mars 2015. Kjøper reklamerte til selskapet 28.4.15.

Kjøper mottok fakturaer for sin del av utbedringskostnadene på samlet kr 102.257.

Selskapet ga kjøper et tilbud om prisavslag på kr 30.000 som en minnelig løsning den 2.8.16.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra sin advokat på samlet kr 14.923.

Kjøper har anført at selskapets tilbud var for lavt da det ikke kunne gjøres fradrag for alder, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper viste til at det ikke kunne forventes at hun skulle vite når det var påregnelig at rørene måtte skiftes ut særlig sett hen til at det ikke ble gitt opplysninger om alder på rørene. Eventuelle fradrag kunne uansett kun gjøres i forhold til kostnadene for utbedring av rørene, men ikke for asfalteringskostnadene, jf. LG-2006-08266. Det måtte også vektlegges at selger hadde opptrådt klanderverdig/utvist grov skyld. Alternativt krevde kjøper sitt økonomiske tap erstattet etter avhl. § 4-14.

Kjøper har krevd erstattet sitt økonomiske tap på kr 102.257, påløpte advokatkostnader på kr 14.923 og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at selskapets tilbud var passende da det måtte det gjøres betydelige fradrag for alder og standardheving, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Ettersom det ikke ble gitt opplysninger om alder på betongrørene, måtte det legges til grunn at disse var fra byggeår og betongrør hadde en forventet levetid på 25 år. Selskapet var ikke enig med kjøper i at eventuelle fradrag bare kunne gjøres i forhold til avløpsrørene, da utbedringskostnadene var helt vanlige kostnader knyttet til den type utbedring som var foretatt.

Etter selskapets vurdering var det ikke grunnlag for dekning av advokatutgifter, og selskapet viste til at kjøpers krav aldri hadde blitt avvist. Kjøpers advokatkostnader var således unødvendige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Totalt kostnader som faller på kjøperne er kr 102.257. Nemnda finner det klart at utskifting av avløpsrør som er 44 år gamle, vil innebære en standardforbedring som gir grunnlag for redusert prisavslag eller erstatning. Når alder på rørene ikke var opplyst i salgsdokumentasjonen, kunne ikke kjøperen regne med annet enn at de var fra byggeåret 1970. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å holde kostnadene til asfaltering av overflaten utenfor reduksjonen, slik kjøperen mener. Det må gjøres et skjønnsmessig fradrag i totalbeløpet for forbedret standard, herunder forlenget levetid. Fradraget må gjøres skjønnsmessig. Selskapets tilbud på kr 30.000 innebærer et fradrag på ca. 70 %. Nemnda finner det vanskelig å fastsette et lavere fradrag, og dermed høyere prisavslag eller erstatning enn dette. Nemndas konklusjon blir etter dette at selskapet gis medhold, idet nemnda understreker sin forutsetning om at selskapets tilbud på kr 30.000 står fast.

Selskapets tilbud ble gitt før kjøperen engasjerte advokat, og før kjøperens utgifter ble pådratt. Når kjøperen ikke er tilkjent mer enn det selskapet hele tiden har tilbudt, er det ikke grunnlag for erstatning for advokatutgifter, og heller ikke for forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2 andre ledd.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.