

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-520

20.8.2018

AmTrust Europe Limited

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

Septiktank og avløp – fullmektigsalg – utmåling av prisavslag – valg av utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Frogn kommune fra 1960 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. og overtatt av kjøper 15.8.17. Selgers barn håndterte salget for sin mor som hadde flyttet på sykehjem. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avløpsrøret var forvitret, og at septiktanken måtte kobles ut. Kommunen opplyste at selger hadde hatt kunnskap om at septiktanken måtte frakobles. Kjøper krevde prisavslag og hevdet at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Ved nemndsbehandlingen var partene i hovedsak uenige om hvilken utbedringsmetode som skulle legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Nemnda kom til at utbedringen som selskapet ga anvisning på ikke var tilstrekkelig, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 425 521.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangel etter avhendingslova ved boligen:

- Forvitret avløpsrør
- Utkobling av septiktank

Boligen ble oppført i 1960. I salgsprospektet ble følgende opplyst:

Fantastisk oppussingsobjekt! Stor enebolig på flat, solrik tomt med idyllisk hage. Rolig og barnevennlig.

...

Generelt bemerkes de eldre bygningsdelenes alder fra eldre byggeår 1960-tallet og det kan forventes utskiftninger med tanke på normal forventet brukstid. Det er derfor gitt TG 2 til flere bygningsdeler med tanke på alder, som er nærmest utgått på forventet brukstid. Det kan nevnes takkonstruksjon, takteking, ytterdører, eldre beslag, delvis trapper, pipe, kjøkkeninnredning, VVS, bad, luftbehandling, EI-anlegg, og gjerde, samt forøvrig yttervegger og vinduer.

Under overskriften "*vej, vann, avløp*" ble det opplyst:

Tilknytning vann: Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp antatt via privat eldre slamavskiller. Privat stikkledning fra byggeåret.

Fra tilstandsrapporten fremgikk følgende under overskriften "*andre VVS-installasjoner*":

Mulig eldre slamavskiller e.l. mellom boligen og offentlig ledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Slamavskiller fra eldre dato vurderes å være tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på at avløpet fungerer normalt og tømmes av kommunen. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet og ei heller synlig. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere tankens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere

tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for levetid. TG er derfor kun enkelt vurdert. TG 2 er gitt til tankene med tanke på alder, opplysninger og normal forventet brukstid.

Videre siteres fra tilstandsrapportens overskrift *"VVS-installasjoner, generelt"*:

Vannrør av type kobber og avløpsrør er av type soil.

...

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Rørsystem fra eldre byggeår og utskiftninger må påregnes. VVS vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utsyr ikke er funksjonstestet. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. TG 2 er gitt generelt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år

Forventet levetid på galvanisert jernrør/soilrør er 30-60 år.

I tilstandsrapporten ble det gjort et teknisk fradrag på kr 1,6 mill. for *"alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser"* og gjenstående arbeid.

Egenerklæringen ble signert av selgers datter, og det var krysset av for *"nei"* på alle spørsmål. Videre fremgikk følgende under overskriften *"tilleggs kommentar"* i egenerklæringen:

Vi er tre søsken som ordner med salg av eiendommen for vår mor som er 85 år og bor på sykehjem. Vi har ikke inngående kjennskap til eiendommen. Det er vår mor som har bebodd eiendommen fram til februar 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.17 og overtatt av kjøper 15.8.17. I kjøpekontrakten fremkommer det at salget er gjort *"ihht fullmakt"*.

Kjøper har opplyst at det etter overtakelsen ble avdekket at avløpsrøret var forvitret, slik at hun ble nødt til å grave opp og legge nytt, samt installere en pumpekum med kvern. Kjøper kontaktet kommunen som i november 2017 opplyste at kommunen hadde vært i kontakt med selger forut for salget.

Det siteres fra e-poster fra kommunen av 14. og 15.11.17:

(..) på spørsmål om septiktanker og slamavskillere med overløp til offentlig nett, så vil disse nå bli pålagt og kobles ut. Det er ikke sendt ut en forespørsel om vann og avløp i distriktet dere bor nå, men det vil bli sendt ut innen året 2018.

Når det gjelder deres eiendom så har dere registrert slamavskillere med utslipp til offentlig kloakk. Denne er godkjent, men ville nok fått et pålegg om utbedring av ledningsnett om denne hadde vært utilstrekkelig. Slik jeg forstår, så er deres avløpsledning defekt og ny pumpeledning på vei til å bli installert.

...

Kommunen (...) kan bekrefte at det har vært en dialog med tidligere eier (...) om at septiktanken måtte kobles ut. Tidligere eier var klar over at dette var en problemstilling, men fikk utsatt frakoplingen av septiktanken frem til et eierskifte forekom.

Kjøper har fremlagt et kostnadsoppsett for utbedringskostnadene:

Pkt. A

Rep. av vannledning . Oppboring av gjengrodd anborringsklammer, jfr. faktura fra (rørleggeren)

Faktura nr 28805 datert 16.11.2017 Inkl. mva. kr 65.000,-

Pkt. B

Rep. av avløpsledning. Utkobling av septiktank, levert og montert pumpestasjon, jfr. faktura fra (rørleggeren)

Faktura nr 28912 datert 30.11.2017 Inkl. mva. kr 250.000,-

Pkt. C

Elektrisk montering av pumpestasjon, jfr. faktura fra (elektrikeren)

Faktura nr 36998 datert 30.11.2017 Inkl. mva. kr 20.521,-

Pkt. D

Asfaltering/fresing av [veien] etter krav fra Frogn kommune, jfr faktura fra (E)

Faktura nr 159 datert 15.12.2017 Inkl. mva. kr 40.000,-

Pkt. E

Prisoverslag på gartnerarbeider som vil bli utført til våren 2018. Kalkulert av min far (...) til: Inkl mva. kr 50.000

Som refusjonskrav inkl mva. kr 425. 521,-

Kjøper har i korte trekk anført at selger var kjent med at septiktanken måtte kobles ut, jf. avhl. § 3-7, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 425 521.

Selskapet har avvist at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. For nemnda anførte selskapet at prisavslaget var satt for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at tilbakeholdt opplysning om septiktanken utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2014-093. Prisavslaget ble etter avhl. § 4-12 skønnsmessig satt til kr 65 000.

Selskapet påklaget sekretariatets vurdering, og la frem ny dokumentasjon i form av e-post fra takstmann R., hvor det fremgikk at nødvendige kostnader til utkobling av septiktanken var begrenset til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper bemerket at takstmann R. sin beskrivelse ikke stemte med de faktiske forholdene, og at denne vurderingen ikke kunne legges til grunn for beregningen av prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har funnet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder septiktanken, men at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum for så vidt gjelder avløpsrørene. Sekretariatet fant etter en skønnsmessig vurdering at prisavslaget passende kunne settes til kr 65 000. Selskapet har i brev av 26.6.18 opplyst at de "*ønsker å påklage beslutningen til Sekretariatet*", og at selskapet "*finner at prisavslaget er satt for høyt*". Nemnda bemerker at den forstår selskapets brev slik at det er kun utmålingen av prisavslaget som bestrides. Det legges følgelig til grunn for nemndas vurdering at det foreligger en mangel, jf. sekretariatets drøftelse.

Selskapet har anført at utbedringskostnadene bør settes til omkring kr 20 000 pluss merverdiavgift ved valg av enkleste løsning for utkobling av septiktanken. På bakgrunn av informasjon fra selskapets tekniske ansvarlige anføres at det ikke er nødvendig å installere kvernpumpe. Kjøper har bestridt dette, og har anført at avløpsrørenes beskaffenhet tilsier at enkleste løsning ikke er anvendelig, samt at kvernpumpen også var nødvendig på grunn av for lavt fall på det opprinnelige anlegget. Kjøper har vist til uttalelser fra selskapet som utførte arbeidene ved utkobling av septiktanken, samt opplysninger fra kameraundersøkelse av anlegget. Selskapet har etter dette ikke kommet tilbake til saken.

Det følger av fast nemndspraksis at prisavslaget som hovedregel settes tilsvarende kostnadene for den rimeligste forsvarlige utbedringen. Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget i denne saken vanskelig, og har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at et prisavslag på kr 65 000 er passende. Slik saken er forelagt nemnda finner den å måtte legge til grunn kjøpers opplysninger om at kvernpumpen var nødvendig ved utkoblingen av septiktanken, og for øvrig at det prisestimat som selskapet har fremsatt ikke er tilstrekkelig ut fra avløpsrørenes beskaffenhet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)