

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-647

19.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om oppføringsår – manglende tilkobling til offentlig nett – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Bergen opplyst oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 6,55 mill., og overtatt av kjøper 22.9.16. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde private felles stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt. Det ble videre opplyst at boligen hadde originalt røropplegg. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avløpet rant ut like nedenfor boligen og videre ut i terrenget. Kjøper kontaktet kommunen for utlevering av byggesaksmappen. Det ble da også avdekket at boligens byggeår ikke var 1975, men 1933. Kjøper krevde dekket kostnader for å utbedre ytterveggene i tråd med standard fra opplyst byggeår, og for å tilknytte avløpet til offentlig anlegg. Selskapet viste til at avvikene kunne utbedres til en samlet kostnad på ca. kr 40 000, og anførte at kjøper måtte avfinne seg med rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og fastsatte prisavslaget etter en konkret vurdering til kr 250 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 43 750 og kr 408 365, takstutgifter kr 9 035, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplyst oppføringsår og manglende tilkobling til offentlig avløp, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Bergen. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var bygget i 1975. Om "*vei, vann og avløp*" ble det opplyst:

Private felles stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt.

I tilstandsrapporten sto det om byggeår:

Boligen er oppført 1975.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til Bygningsloven av 18 juni 1965 (referansenivået for bygningen).

Videre fremgikk det i tilstandsrapporten:

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

...

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1975, bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.

Boligen var opplyst å ha "*originalt røropplegg*". Under tilstandsrapportens punkt "*yttervegger*" var det blant annet opplyst:

Det er ikke gjort destruktive inngrep i konstruksjon for inspeksjon, vurdert til TG2 pga. alder.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til "feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.16, og overtatt av kjøper 22.9.16.

Etter overtakelsen fant ikke kjøper ut hvor avløpsrøret var tilkoblet. Det ble på den bakgrunn igangsatt en kamerainspeksjon. Ved kamerainspeksjonen ble det avdekket at avløpet rant ut like nedenfor boligen og ut i terrenget. Kjøper fremla bekreftelse fra fagkyndig som viste at avløp fra kjeller ikke var tilkoblet offentlig nett, men var avsluttet i hagen nedenfor hus mot sør.

Kjøper tok etter dette kontakt med Bergen kommune og fikk tilsendt byggesaksmappen. Kjøper avdekket da at boligens byggeår ikke var 1975, men 1933. Det ble i 1975 søkt om et tilbygg som senere ble oppført. Resterende del av boligen var fra 1933.

Kjøper engasjerte på denne bakgrunn takstmann FS., som i rapport datert 28.11.16 oppga:

Deler av det som skrives av takstmannen og det som fremkommer i boligen er ikke i samsvar med de faktiske forhold.

Det er avvik fra Tilstandsrapporten og opplysninger i prospektet:

1. Innervegger (bærevegger) er av 2"pløyde plank som normalt ble benyttet rundt 1900-1940/50 tallet i bebyggelsen i Bergensregionen, etter byggeår fra 1975 så var det benyttet 4" stenderverk som bærevegger. Det er også benyttet restematerial, endel er saget til slik at det passer øvrig restematerial som er benyttet. Dette å såkalt tilbygg.

2. Yttervegger er av 2" pløyd plank (som normalt ble benyttet rundt 1900-1940/50 tallet i bebyggelsen i Bergensregionen) med 5 cm isolasjon på utsiden av planken, hva som er bak kledningen er ikke kartlagt.

...

Avløpsrør som ligger nedstøpt i kjellergulv er av type Støpegods/Soylrør. Denne typen rør var dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970. Pga. at man ikke fant ut hvor avløpsrøret var tilknyttet ble det foretatt en kamerainspeksjon og resultatet var at dette avløpet renner ut like nedenfor boligen rett ut i terrenget. Resultatet av dette er et det må borres i fjellet under boligen samt grav for å få en godkjent tilknytning til kommunalt anlegg.

Kjøper tok kontakt med takstmann JRH. som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget. I e-postkorrespondanse uttalte han den 10.1.17 blant annet:

Fratrekket fra teknisk verdi er lagt til grunn at yttervegger er fra 1975, det ville nok vært litt lavere men ikke mye. Det er satt en TG2 pga. eldre vegger, så det er lagt til fratrekk pga. dette.

Takstmann RL. undersøkte boligen og utarbeidet rapport datert 18.5.17, hvor spørsmål fra kjøper ble besvart:

1) Hva gjelder boligens alder lurer vi på om de byggtekniske løsningene fra 1933 representerer noen funksjons- eller konstruksjonssvik ved eiendommen? Herunder om det er tegn til at de byggtekniske løsningene ikke ivaretar tiltenkte egenskaper

Svar: Når det gjelder alder på bygningsdel ansees det ikke som noe avvik, bortsett fra manglende isoleringsverdi i yttervegger, som bør være etter krav i byggforskrifter i 1969, 10 cm isolasjon som var gjeldende i 1975

2) Representerer løsningene forskriftsbrudd eller er det slik å forstå at normal byggeskikk ikke er fulgt. Byggeskikken fra 1975 skal ikke være fulgt, men kan en si det samme om de løsningene fra 1933 som er benyttet? Så vidt oss bekjent gjaldt den første byggeforskriften kun tettbygde og sentrale strøk tilbake i 1929.

Svar: Kan ikke se at det er noe forskriftbrudd da det ikke var forskrifter i 1933, dette område lå den gang ikke i tettbygd strøk. Det som er gjeldene på oppførings tidspunkt er lokal byggeskikk og utførelse. Utfra det som kunne besiktiges ved befaring var konstruksjon ok i hht bygge år. Manglende isolering er opplyst

3) Mangler i inner- og yttervegger er tidligere estimert (grovt) til kr 130 000,- eks. mva. uten nærmere beskrivelse av hva summen omfatter. Det bes om at takstmannen tar stilling til følgende:

- Faktiske kostnader for utbedre feil og mangler i inner- og yttervegger. - Går det an med lokal utbedring, eller må en foreta en komplett fornying, og da etter dagens standard? - I så fall, representerer det noe økt verdi for boligen, eller har dette liten/ ingen betydning? - Verdiminus ved boligen som sådan, sett hen til at byggeåret er 1933 og ikke 1975, slik som opplyst i salgsdokumentasjonen.

Svar: Det var på stedet opplyst av utførende håndverker (..) at de veggene som var oppført ikke var utført etter den gang bygge skikk som var bærevegger i 48 x 98 mm i bindingsverk med plater på begge sider. Tykkelse på vegger var opplyst til å være 2" pløyd plank samt at det var benyttet restmaterialer som er tilpasset konstruksjon.

Dette ansees som en mangel men har også ikke vært mulig å sjekke ved befaring. Det var ikke mulig med lokal utbedring da det skulle settes inn skyvdører i vegger som ikke opprettholdt forventet tykkelse og utførelse på tidspunkt ved oppføring.

...

Det er ikke verdikning på skifting av lettvegger samt isolering av eldre vegg til krav av byggforskrifter 1969.

Når det gjelder verdiminus ved feil bygge år opplysninger anser takstmannen det som liten eller ingen betydning.

Kostnadene til utbedring ble i rapporten beregnet til kr 226 250 inkl. mva.

Kjøper innhentet også pristilbud på rørleggerarbeider fra BF. AS på kr 307 125 inkl. mva.

Selskapet engasjerte takstmann OH. som besiktiget eiendommen og utarbeidet rapport datert 6.9.17:

Ut fra undertegnedes skjønn vil ikke en forskjell på en konstruksjon med 60mm stående treverk med 30-50 cm høvelflis avvike betydelig fra en bindingsverksvegg som er isolert med 10 cm isolasjon. Det vil helt klart være en forskjell, men slik vår erfaring er på andre sammenlignbare problemstillinger er at slike forskjeller aldri medfører de store kostnadsforskjellene. Dette grunnet at strømmen er relativt rimelig i Norge, samt at 10 cm isolasjon er relativt lite sammenlignet med dagens standard. Videre vil også det relativt milde kystklimaet også medvirke til mindre temperaturforskjeller mellom ute og inne, sammenlignet med kalde kyststrøk.

...

I en bolig vil også oppvarmingskostnaden bestemmes av varmetapet (isolasjonstykkelse mm) på den ene siden, og kostnaden for tilført energi på den andre siden. Det er derfor vår erfaring at man i mange tilfeller kan oppnå en minst like god effekt ved å installere energivennlige oppvarmingskilder slik som f. eks. en varmepumpe som gir besparelser på oppvarmingen, i stedet for å bekoste varmeisoleringen for å stramme inn på varmetapet. På denne måten får man mer tilført varme uten økning i kostnaden (varmepumpe) med samme varmetap, i stedet for å ha samme kostnad til oppvarming med i stedet bremse på varmetapet(etterisolere). Erfaringsmessig vil installering av varmepumpe være langt rimeligere enn etterisolering, da etterisolering medfører at kledning, listverk rundt vinduer, vindtetting etc. også må fornyes.

...

I følge Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 har bærende og ikke bærende yttervegger i bindingsverk av tre en forventet levetid på kort 40, middels 60 og lang 80 år.

Kostnaden ved å montere luft til luft varmepumpe ble vurdert til kr 25 000 inkl. mva.

Takstmann OH. la til grunn at avløpet gikk ut i grunnen fordi det ikke ble fremlagt noen rapport om disse undersøkelsene. Om avløpet oppga takstmann OH. følgende:

I denne saken er det flere måter å løse problemet på. Det er foreslått å grave opp avløpet nedenfor boligen, sette opp en pumpekum, og borre rørtrase under boligen bort til felles avløpskum, slik at avløpsvannet her kan pumpes bort til selvfallsledningen. BF. AS har gitt tilbud på dette som beløper seg til kr 245 692,- eks. mva, /307 115,- inkl. mva.

Denne løsningen har en ulempe, ulempen her er at deler av takvannet som er ført frem i samme rør, også på ledes til det kommunale anlegget, noe som i utgangspunktet ikke tillates.

Undertegnede har derfor vurdert en annen løsning på forholdet, og har i samarbeid med rørleggermester kommet frem til at avløpet til vaskemaskinen kan føres over til en Grunfos sololift 2 som er en buffertank som pumper vannet i limte rør opp til påkoblingspunkt for selvfallsledning. Installeringen av en slik løsning vil også ifølge rørlegger, kunne tillate at man setter opp en vask eller en dusj i rommet, men type og kapasitet bør velges med tanke på rommets planlagt bruk i fremtiden. Ulempen her vil være at overløpsvannet og sluket i rommet fortsatt vil være ledet til terrenget nedenfor boligen, men slik undertegnede vurderer denne løsningen vil avrenningen fra sluket normalt sett være svært begrenset dersom rommets installasjoner ledes i sololiftsløsningen som pumper de videre til avløpsanlegget.

...

Kostnad for installering av sololift 2 med rørføring gjennom 2 boder og påkobling settes til kr 15 000 eks mva. Dersom rørende skal kasses inn og sparkles/males settes kostnaden til dette til kr 12 500 eks mva. basert på skjønn.

Selskapet fremla uttalelse fra kommunen i e-post datert 2.8.18:

Det blir opplyst om at nevnte eiendom har utslipp av takvann/gråvann til grunn. Denne løsningen er ikke uvanlig for eldre bebyggelse. Ideelt sett burde gråvannet gå til spillvannsnettet, men så lenge utslippet ikke er til sjenanse for naboene ansees det som en OK løsning. VA-etat vil derfor ikke pålegge utbedring av dette.

Håndtering av takvann/overvann på egen tomt er for øvrig i tråd med retningslinjene for overvannshåndtering i Bergen kommune. Det er normalt ikke tillatt å føre takvann inn på offentlige ledninger. Den foreslåtte løsningen med å føre takvannet til offentlig nett ville derfor ikke bli tillatt. Det presiseres at det overnevnte gjelder ikke utslipp av spillvann. Hvis det skal etableres toalett i kjelleren må spillvannet føres til kommunalt nett. Takvannet skal da være separert fra spillvannet og fortsatt håndteres lokalt.

Kjøper fremla e-post fra BF. AS datert 5.9.18 hvor det fremgikk at takvann ville bli lagt etter gjeldende regler og godkjenninger fra kommunen.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1 som følge av at uriktig byggeår ble opplyst ved salget. Det ble også anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av uriktig opplysning om byggeår og påkobling til offentlig nett, samt at boligen uansett var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapets utbedringsforslag kunne ikke legges til grunn for vurderingen, fordi dette ikke tilsvarte en fullgod utbedring.

Det ble fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 408 365. Det ble også krevd utgifter til takstmann på kr 9 035, og krav om forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at boligen var tilkoblet offentlig nett. Boligen ble solgt med et "vaskerom" i kjeller hvor avløpet viste seg å gå ut i grunnen, og denne løsningen var ikke uvanlig på byggetidspunktet. Kommunen hadde uttalt at det ikke ville bli ilagt noe pålegg så lenge det ikke ble etablert toalett på vaskerommet. Videre anførte selskapet at selger informerte kjøper muntlig om at boligens alder måtte anses for å være eldre, med de var ikke kjent med hva som var riktig alder. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt for noen av forholdene, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og viste til at det var gitt uriktige opplysninger, samt at disse hadde innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ved salget var det opplyst at boligen var oppført i 1975. Kjøper har etter overtakelsen oppdaget at boligen er oppført i 1933, og at kun et tilbygg til boligen ble oppført i 1975. Nemnda er enig med

sekretariatet i at det på dette punktet er gitt en uriktig opplysning, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Kjøper har krav på prisavslag, og nemnda finner at dette skal utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd ut fra boligens tapte markedsverdi. Slik nemnda ser det, vil det ikke være mulig med fysisk utbedring av det kontraktsmessige avviket i dette tilfellet. Utmåling etter første ledd kan etter loven skje når det godtgjøres at dette gir et annet resultat enn utmåling etter andre ledd. Det følger av Rt. 2000 s. 199 at utmåling etter første ledd kan skje selv om beløpet må fastsettes skjønnsmessig, dersom det er tilstrekkelig klart at utmåling etter første ledd er lavere enn utbedringskostnadene. Nemnda er kommet til at prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd skjønnsmessig kan settes til kr 100 000, og kjøperen tilkjennes dette beløpet som prisavslag for den uriktige opplysningen om boligens oppføringsår. Ved beregningen av prisavslaget har nemnda lagt særlig vekt på at bygningskroppen i sin helhet er bygget med andre materialer og etter en annen byggeskikk enn kjøper var forespeilet ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Slik nemnda ser det, er det ikke kun isolasjonsverdien på ytterveggene som må hensyntas i denne forbindelse.

Det var ved salget også gitt opplysninger om at avløpet var koblet til offentlig nett. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at anlegget fra kjeller ikke er tilkoblet offentlig nett da det er avsluttet i hagen nedenfor huset mot sør. Det var følgelig gitt en uriktig opplysning ved salget, og nemnda finner at det også på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Kjøper har krav på prisavslag etter reglene i avhl. § 4-12 annet ledd, men selskapet og kjøper er uenige om hvilken utbedringsmetode som skal legges til grunn. Kjøper beskriver en løsning som går ut på å grave opp avløpet nedenfor boligen, sette opp en pumpekum og borre en rørtrase under boligen bort til felles avløpskum. Avløpsvannet pumpes deretter bort til selvfallsledningen. Takvannet vil bli lagt etter gjeldende regler og godkjenninger fra Bergen kommune, jf. kjøpers kommentarer etter sekretariatets vurdering. Utgiftene til dette tiltaket utgjør kr 307 125 inkl. mva. Selskapet har anført at en forsvarlig – og også den rimeligste – løsningen er å føre avløpet til en buffertank som pumper vannet i limte rør opp til påkoblingspunkt for selvfallsledningen. Men en slik løsning vil overløpsvannet og sluket i rommet fortsatt være ledet til terrenget nedenfor boligen. Denne installasjonen gir mulighet for montering av vask eller dusjkabinett i rommet hvor sluket befinner seg, men type og kapasitet bør velges med tanke på rommets planlagte bruk i fremtiden. Selskapets utbedringsforslag koster kr 34 375 inkl. mva.

Slik nemnda ser det, vil ikke den utbedringsløsningen som er foreslått av selskapet gi en fullgod og forsvarlig utbedring av mangelen sett i lys av de opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen om at boligens avløp var koblet til offentlig nett. Overløpsvannet og sluket i rommet vil fortsatt være ledet til terrenget nedenfor boligen. Nemnda kan ikke se at det i denne forbindelse kan legges avgjørende vekt på at kommunen per i dag ikke har noen innvendinger mot en slik løsning. Etter nemndas syn er det kjøpers utbedringsforslag som må legges til grunn i den foreliggende saken. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et standardhevingssfradrag, og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000.

Kjøper tilkjennes etter dette et prisavslag på totalt kr 250 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med reglene i forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda finner ikke å kunne tilkjenne dekning for utgiftene til takstmann, da disse er dekket av boligkjøperforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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