

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-100

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved pipe og ildsteder – høy alder samt risikoopplysninger – innvirket? – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1930 i Tønsberg ble solgt for kr 2,46 mill. i 2015. Det ble opplyst at boligen hadde et *"rehabiliteringsbehov"*, og pipe og ildsteder ble gitt TG 2 i boligsalgsrapporten. Selger hadde fire år før salget hatt tilsyn av fyringsanlegget, og fått beskjed om at det var flere feil som måtte rettes. Grunnet selgers sykdom ga kommunen beskjed om at feilene måtte rettes innenfor en akseptabel tidsramme. Feilene ble ikke rettet før salget. Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil både ved pipe og ildsteder, og anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Kjøper viste til at selger ikke hadde opplyst om feilene ved fyringsanlegget, samt at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten burde ha gitt opplysninger om feilene. Selskapet var enig i at det forelå opplysningssvikt, men anførte at dette ikke kunne ha virket inn på avtalen, og viste til boligens alder og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 51.475.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Brannvesenet foretok tilsyn av fyringsanlegget på den aktuelle eiendommen, en enebolig i Tønsberg kommune fra 1930, den 26.9.11. Samme dag ble selger tilskrevet og orientert om at det var til sammen seks avvik ved anlegget som måtte rettes. Brannvesenet purret på tilbakemelding den 19.12.11. Selger opplyste i e-post til brannvesenet den 19.12.11 at hun var svært syk og ba om utsettelse av utbedring til sommeren. Brannvesenet tilskrev selger den 21.12.11 og opplyste at tilbakemeldingen var tilfredsstillende, men at avvik måtte rettes innenfor en akseptabel tidsramme.

Selger la eiendommen ut for salg i 2015. I prospektet ble det opplyst at *"boligen har behov for oppgraderinger i alle bygningsdeler"*. I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2001. Selger svarte *"nei"* på selskapets spørsmål om kjennskap til om det hadde vært eller var problemer med ildsted eller pipe som f.eks. pålegg etter tilsyn eller lignende.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport. Det ble innledningsvis opplyst om at takstmannen ikke hadde vurdert om det forelå påbud ved eiendommen. Takstmannen opplyste videre at boligen var et renoveringsobjekt med behov for innvendig og utvendig oppgradering av samtlige bygningsdeler. Pkt. *"Piper og ildsteder"* fikk tilstandsgrad 2 som indikerte middels sterke symptomer på funksjonssvikt. Pipen var fra byggeår og tilstandsgraden ble satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll. Peisen i 1. etasje fikk tilstandsgrad 1, men den gamle koksoven i 2. etasje fikk tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,46 mill. ved kjøpekontrakt datert den 20.4.15. Overtagelse fant sted den 12.5.15.

Brannvesenet foretok nytt tilsyn av boligen den 19.10.15. Det ble avdekket til sammen åtte avvik ved fyringsanlegget. Kjøper fikk muntlig fyringsforbud i pipen ved brannvesenets befaringsbesøk den 19.10.15. Brannvesenet sendte brev til kjøper den 3.11.15, og kjøper reklamerte til selskapet samme dag.

Kjøper innhentet pristilbud på nytt ildsted og renovering av pipe på kr 49.270 inkl. mva. fra V. Da renovering av pipe var søknadspliktig, fikk kjøper gebyr for behandlingen av søknaden på kr 2.205.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på bakgrunn av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger ikke hadde rettet de pålegg som var gitt av brannvesenet på kjøpstidspunktet, samt at de avdekkede avvikene burde ha vært omtalt i boligsalgsrapporten.

Kjøper viste til at tilstandsgraden på pipen utelukkende ble satt på bakgrunn av alder. Takstmannen opplyste verken om synlige feil eller vurderte pipens funksjon. Det ble i tillegg heller ikke gitt opplysninger om at utbedringer på pipen måtte påregnes.

Selskapet erkjente at det forelå opplysningssvikt, men anførte at dette ikke hadde virket inn på den inngåtte avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Selskapet viste til at den aktuelle eiendommen var fra 1930 og var blitt beskrevet som et renoveringsobjekt. Videre var pipen fra byggeår og både pipe og peis hadde fått tilstandsgrad 2. Selskapet bemerket også at tilsynsrapporten fra 2015 omhandlet flere feil enn nevnt i rapporten fra 2011. Selger kunne derfor uansett ikke ha kjent til de nye forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven ved å svare "nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted eller pipe, for eksempel pålegg etter tilsyn eller lignende. Branntilsynets varsel om pålegg er en opplysning som kjøperen kunne regne med å få. Det er likevel tvilsomt om manglende opplysning kan ha virket inn på kjøpet. Boligen var oppført i 1930, og det var ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som kunne gi kjøperen en forventning om at fyringsanlegget var renoveret eller oppgradert siden den gang. Boligen ble solgt som et renoveringsobjekt med behov for oppgradering av "*samtlig*e bygningsdeler", og kjøperen måtte derfor være forberedt på påkostninger kort tid etter kjøpet, også på fyringsanlegget. I boligsalgsrapporten ble pipe og ett av ildstedene gitt tilstandsgrad 2, noe som betyr middels sterke symptomer på tilstandssvekkelser. Når kjøperen i lys av dette måtte regne med kostnader til reparasjoner av alle bygningsdeler, uten at det er noe som kunne indikere at pipe og ildsted skulle være unntatt fra dette behovet, mener nemnda at det ikke kan legges til grunn at opplysning om de varslede påleggene fra branntilsynet ville ha ført til en kjøpsavtale med annet innhold.

I anledning kjøperens anførsel om at påleggene skulle ha vært opplyst i boligsalgsrapporten, vil nemnda bemerke at takstmannen ifølge teksten i rapporten ikke har vurdert om det foreligger påbud på eiendommen. Det er ikke grunnlag for å mene at takstmannen kjente eller må ha kjent til påleggene og at disse skulle ha vært opplyst i rapporten.

Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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