

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-438

18.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved pipeløp/ildsteder — eldre bolig — selgers kjennskap — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1896 ble solgt "som den er" for kr 5 950 000 og overtatt av kjøper 17.06.17. Det ble opplyst ved salget at sameiet planla å sikre pipeløpene forsvarlig. Kjøper reklamerte over feil i pipeløpene tilknyttet de to ildstedene i leiligheten. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger, da det ikke var opplyst om at ildstedene ikke kunne brukes. Herunder var det ikke fremlagt rapport etter tilsyn, hvor det fremgikk at det kunne være brannfarlig å benytte ildstedene. Selskapet anførte at det var gitt opplysninger om pipeløpenes dårlige tilstand og at disse skulle rehabiliteres. Selskapet anførte videre at selger ikke hadde kjennskap til den aktuelle rapporten, og viste til selgers forklaring om at hun selv hadde benyttet ildstedene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader på kr 49 560.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om feil på pipeløpene, herunder at det er tilknyttet brannfare ved bruk av ildstedene i leiligheten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet over to plan i Oslo oppført i 1896. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. I tillegg to vedfyrte ildsteder.

Sameie

På årsmøtet 19. desember 2016 var det enighet om at pipeløpene må sikres forsvarlig, og at detaljene i saken skal diskuteres videre. Se vedlagt protokoll fra årsmøtet.

Standard

Boligen holder eldre standard. Det må bl.a. påberegnes oppussing av våtrom og kjøkken samt generell oppussing av overflater.

Av tilstandsrapporten fremgikk:

Rundovn i støpejern i 4 etg. Noe løs kitt ved innfesting av ovnsrør til pipeløp. Peisovn i loftsetasje.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen.

I selgers egenerklæringsskjema har selger svart "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?".

Vedlagt salgsoppgaven fulgte protokoll fra årsmøte i sameiet av 19.12.16 hvor det fremgikk:

H. la frem forslag til budsjett for 2017 og redegjorde for enkeltpunktene under planlagte utgifter.

Forslaget ble vedtatt som sameiets budsjett for 2017 – med presisering om at punktet *Diverse/delfinansiering av pipeutbedring* defineres som avsetning til fremtidige utgifter.

H. orienterte om innkallingens punkt *Utbedring av skorsteiner*. Det ble enighet om at pipeløpene må sikres forsvarlig, og at detaljene i saken skal diskuteres videre. P. innhenter tilleggsinformasjon.

Av boligens annonse som var lagt ut på finn.no, fremgikk følgende overskrift:

(...) innholdsrik toppleilighet m/stor sørvestvendt takterrasse, 2 ildsteder o/to plan. Oppussingsobjekt m/stort potensiale.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.4.17.

Kjøper har forklart at han mottok informasjon fra selger etter salgstidspunktet om at flammer gikk ut av pipa ved hard fyring. Kjøper tok deretter kontakt med eiendomsmegler via e-post hvor den nye informasjonen ble presentert for megler, samt informasjon om at selger hadde uttalt at hun ikke hadde turt å si noe om forholdet før kontrakten ble signert.

I svar fra megler datert 15.5.17 fremgikk det:

Selger har forklart meg at flammene ikke står ut gjennom hullet i skjøtet mellom pipen og peisen, men at flammene er synlige når man fyrer "hardt". Jeg sa også at det er nevnt i taksten og sammendraget i salgsoppgaven at det mangler kitt mellom pipeløp og peis.

...

Selger sier hun har brukt ovnen i mange år uten problemer, men at det er jo lurt å legge litt kitt for å være på den sikre siden.

Boligen ble overtatt av kjøper 17.6.17. Kort tid etter oppdaget kjøper feil ved pipeløpene da det skulle monteres ny peis. Dette medførte at kjøper ikke fikk montert peisen som tiltenkt og pipa ble stengt for bruk. Av det aktuelle firmaet som i utgangspunktet skulle installere peisen, fremgikk følgende uttalelse vedrørende pipeløpets tilstand:

Tilstand av pipe

Etter befaring hos (kjøper), vil vi fraråde at det blir fyr i denne pipa, da pipen er i en så dårlig stand at det kan være fare for røykutslag og pipebrann.

I ettertid fikk kjøper informasjon fra sameiet om at dette hadde vært et kjent problem siden 2016. Sameiet engasjert i 2016 bedriften F. AS som utformet en rapport vedrørende pipeløpenes tilstand i sameiet. Det ble utført kontroll av 10 skorsteinsløp i sameiet. Av rapporten datert 26.10.16 fremgikk tilsvarende vurdering av samtlige skorsteinsløp:

Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftsmessig stand hvis den skal brukes til fyring. Fyringsanleggene bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.

...

Forskriftsmessig stand innebærer at skorsteinen er intakt og virker som forutsatt. Hvis videokontrollen avdekket feil og mangler som åpenbart kan øke risikoen for brann og kan føre til helseskader, må fyringsanlegget ikke brukes før skorsteinene er i forskriftsmessig stand, jf. Forskrift om brannforebygging § 6 annet ledd.

Kjøper har fremlagt faktura for kjøp og montering av ny peis på kr 49 560.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper bemerket at han hadde kunnskap om at pipene skulle rehabiliteres av sameiet i fremtiden, men anførte at det ikke fremgikk informasjon om at ildstedene i realiteten ikke kunne brukes som en følge av feil ved pipeløpene. Kjøper viste videre til at alvorligheten tilknyttet

mangelen ikke gikk frem av annonsering eller salgsdokumentene. Herunder viste kjøper til at rapporten fra F. AS ikke var vedlagt salgsdokumentene. Kjøper anførte at de manglende og uriktige opplysningene var egnet til å virke inn på avtalen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper ble informert om at pipene var i dårlig tilstand og at de måtte utbedres. Selskapet viste til kjøpers uttalelse om at han kjente til at pipene skulle rehabiliteres på salgstidspunktet, og anførte videre at det ikke kunne gjøres gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til på avtaletidspunktet, jf. avhl. § 3-10. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Bygningen med leiligheten var oppført i 1896. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om at sameiet hadde planer om å sikre pipeløpene, og at detaljer om dette skulle diskuteres videre. Det var opplyst at ildstedene ikke var funksjonstestet av takstmannen. Så vel bygningens alder som opplysningen om sameiets planer ga kjøperen et klart varsel om mulige problemer og kostnader knyttet til ildsteder. Mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger forutsetter at selgeren kjente eller må ha kjent til den eller de feil som reklamasjonen gjelder. Etter nemndas praksis må det foreligge klare holdepunkter for at vilkåret er oppfylt. Det er i saken ikke holdepunkter for å mene at selgeren kjente til detaljer om tilstanden til pipeløp og ildsteder ut over det som var opplyst. Nemnda kan ikke legge til grunn at selgeren kjente til rapporten om pipeløpenes dårlige tilstand og at disse måtte rehabiliteres. Nemnda har ingen grunn til å betvile at selgeren selv hadde benyttet ildstedene i leiligheten, uten at hun kjente til faren ved denne bruken. Heller ikke kan nemnda se at det er gitt uriktige opplysninger som kan medføre mangel etter avhl. § 3-8. Det er etter dette ikke grunnlag for å gi kjøperen medhold i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).