

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-140

20.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved ildsted – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig i Setesdal oppført i 2005 ble solgt som den er for kr 3,62 mill. og overtatt av kjøper 18.11.16. I boligsalgsrapporten ble det opplyst at avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted var kontrollert, men at branntekniske forhold ikke var vurdert. Ildstedet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Vinteren 2018 oppsto det brann i ildstedet som en følge av at brennbart materiale var montert for nært. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at selger ikke hadde noen kunnskap ut over hva som ble opplyst ved salget, og at branntekniske forhold ikke var omfattet av takstmannens mandat. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 198 788 inkl. takstutgifter, krav om advokatutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved ildsted, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Setesdal oppført i 2005. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Peis i stue

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

Følgende tjenester er valgt bort av kunde:

...

- Forenklet vurdering av branntekniske forhold – skjema for enkel vurdering av branntekniske forhold er ikke gjennomgått.

Rapportens pkt. 9.1.1 "*Ildsted og skorsteiner*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

...

Peis i stue. Elementpipe fra byggeåret. Feieluke er tilgjengelig.

Vurdering og begrunnelse

Fritidsbolig: Ved befaring var det noe sotlukt i hytta. Årsak er ukjent, mulig nedslag i pipe iflg eier. Trekkforhold er ukjent. Se også eiers kommentar i egenerklæring.

Tiltak

Fritidsbolig: Nærmere vurdering av trekkforhold, fare for nedslag etc krever ytterligere undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud e.l.". I tillegg ble følgende opplysning gitt:

Trestokk rundt peis er litt forkullet på undersiden i peisåpning. Det er satt på en metall plate over som dekker dette. Det må fyres inne til venstre i peisen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,62 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.11.16, og overtatt av kjøper 18.11.16.

Vinterferien 2018 oppsto det brann i ildstedet i hytta. Årsaken til brannen var at det hadde tatt fyr i en trestokk som var montert inn i ildstedet. I tilsynsrapport fra brannvesenet datert 7.6.18 fremgikk:

Slik denne peisen er oppbygd på, er bygd opp på gammelt vis, funksjonen til ovnstreet er at dette skal fungere som bæring over åpningen på peisen. Dette er i prinsippet ikke tillatt da det over tid blir pyrofort på ovnstreet og det kan begynne å brenne.

Har en montert et ovnstre over åpningen, må en fyre fornuftig en må ikke legge inn store ildlegg i peisen, og en må være til stedes så lenge det er ild i peisen, vil en slik løsning ikke være brannfarlig, men en må jevnlig kontrollere på ovnstreet om det er oppstått varmeskade på treverket.

For at en kan bruke peisen må en kle de varme sidene med ikke brennbart materiale.

Avvik:

Ovnstreet over åpen peis må utbedres. Viser til Forskrift om brannforebygging § 6. Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg.

Kjøper fremla rapport fra takstmann L. datert 13.6.18:

Peiskappen består av kraftige eikestokker i dim. ca. 35 x 20 cm. Eikestokken over peisåpningen er montert slik at underkant flukter med øvre kant av peisåpningen. På innsiden av eikestokken, mot ildrommet, er det et ca. 10 cm betongsjikt.

Eikestokken danner "fundament" for natursteinen.

Svikt i oppfyllelse av forskriftskrav:

Bestemmelser for krav til utførelse av åpen peis finner man i Plan- og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter. Byggforsk har utarbeidet et detaljblad (nr. 752.135) i Byggforskserien hvor relevante utførelseskrav er angitt. Bestemmelsene her er de samme som gjaldt på bygningens oppføringstidspunkt i 2004/5.

Utbedringskostnadene ble av takstmann L. skjønnsmessig beregnet til kr 100 000 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport fra firma T. datert 23.10.18, hvor det ble oppgitt at utbedring kunne foretas for kr 75 325 ved å erstatte eikestokk med en murt drager.

Kjøper var etter dette i kontakt med BMF. AS som vurderte at det ikke var mulig å benytte den utbedringsmetoden som selskapets fagkyndige fra firma T. hadde skissert. BMF. AS ga et pristilbud for utbedring på kr 187 500. I e-post av 28.10.18 fremgikk:

Vi har vert og sett på peisen, vi har vurdert at det går ikke å bære inn fester får det er ingen plass det går ann å feste.

All steinen over peis til tak låg laust heilt op til tak, årsaken til brann i pesi var at stokken var får nær ildstedet, all stein var murte opp på stokken så all tyngde låg på stokken og stokken låg laust den var ikke feste på noko viss.

Selger forklarte via selskapet at han ikke hadde foretatt noen reparasjon av pipa, men at selger selv hadde satt på et enkelt beslag på stokken der den var litt forkullet etter årenes løp og bruk. Det var ingen skade og det ble ikke meldt til forsikringsselskapet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt uriktige opplysninger og mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det måtte legges til grunn at selger hadde utført reparasjonen av ildstedet og at dette hadde blitt gjort på en måte som var svært brannfarlig. Det forelå også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke hatt annen kunnskap om peisen enn det som fremgikk av salgsdokumentene. Selgers takstmann hadde opplyst i boligsalgsrapporten at det ikke var foretatt en forenklet brannteknisk vurdering. Kjøper måtte avfinne seg med den rimeligste løsningen som ga en akseptabel utbedring, og det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det skulle ha blitt opplyst om avvik ved ildstedet i boligsalgsrapporten, og at det dermed forelå mangelsansvar for selskapet iht. avhl. § 3-7 ved identifikasjon med takstmann, jf. bl.a. FinKN-2012-571 og FinKN-2014-288.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse lagt til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmansansvar, jf. Rt. 2001 s. 369. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

I boligsalgsrapporten fremgår det at takstmannen blant annet skal kontrollere avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted. Sekretariatet forstår dette slik at det skal vurderes avstand til brennbart materiale.

Det må ha fremstått som synlig for takstmann at peisen hadde montert inn en drager i treverk, da trevirket er klart synlig utenpå ildstedet. Etter sekretariatets forståelse var dette et forhold som skulle ha vært anmerket i boligsalgsrapporten.

Nemnda er enig i dette. Under pkt. 9.1.1 i tilstandsrapporten fremgår eksplisitt at avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted er kontrollert. Når takstmannen først har valgt å foreta en slik kontroll, kan en generell reservasjon om at det ikke er foretatt noen forenklet brannteknisk kontroll ikke tillegges særlig vekt. Det kan heller ikke tillegges avgjørende betydning at peisen mer generelt ble gitt TG 2. Det anses etter dette å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmansidentifikasjon.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet i at kostnadsvurderingen til takstmann L. bør legges til grunn, og at kr 80 000 er et passende beløp. I tillegg tilkommer kr 11 288 i utgifter til sakkyndig rapport fra takstmann som en del av prisavslaget. For det samlede beløp, kr 91 288, løper forsinkelsesrenter fra 28.9.18, slik sekretariatet har lagt til grunn.

Nemnda bemerker at det i klagen også er krevd dekket utgifter til juridisk bistand. Utgiftene er imidlertid ikke dokumentert, og nemnda har ikke grunnlag for å tilkjenne slike utgifter som erstatning etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).