

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-527

25.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved ildsted og pipe – faglært egeninnsats – avhl § 3-7.

En enebolig fra 1983 i Hægebostad kommune ble solgt "som den er" for kr 2,52 mill. i 2017. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en nyere peisovn. Sikrede oppdaget etter overtakelsen at det var utettheter mellom ildsted og pipe. Selger hadde utført arbeidene ved egeninnsats, uten at dette ble opplyst ved salget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger var faglært murer. Nemnda har tidligere behandlet klage mot kjøpers boligkjøperforsikringsselskap, som ikke førte frem. Nemnda kom til at heller ikke en klage mot boligselgerforsikringsselskapet kunne føre frem

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 32 890 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved ildsted og pipe, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i oppført i 1983.

Selger kjøpte eiendommen i 2013. Den 13.4.15 ble utført et tilsyn av fyringsanlegget av det lokale brannvesenet. Det ble avdekket at det manglet stigetrinn på taket for adkomst til feiing. Selger fikk 1 måneds frist til å rette forholdet.

Selger la ut boligen for salg i 2017. I prospektet ble eiendommen omtalt som flott og romslig. Prisantydning var kr 2,59 mill. Det ble opplyst at det var en vedovn i stuen og at boligen generelt hadde et behov for oppussing av flere overflater.

I egenerklæringen svarte selger "nei" både på spørsmål om det var eller hadde vært problemer med ildsted/pipe, og på spørsmål om det var blitt utført arbeid på installasjoner som oljetank, sentralfyr eller ventilasjon. Selger opplyste at det manglet stigetrinn til pipen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble pipe og ildsted gitt tilstandsgrad (TG) 1. Det ble opplyst at pipen var en elementpipe fra byggeåret, peisovnen var nyere og feierluken var plassert i kjelleren. Pipen hadde heldekkende metallbeslag over tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,52 mill. ved udatert kjøpekontrakt.

Ifølge rapport datert 13.12.17 fra L. Fyringssentral fremgikk det at sotluken måtte flyttes fra krypkjelleren grunnet lav takhøyde. I hovedetasjen var det et hull i pipen som ikke var murt igjen, innerrøret i pipen hadde sprekker, manglende støp rundt ovnsrør i tillegg til at ovnsrøret hadde sklidd fra hverandre. Som en følge av disse feilene måtte pipen fores i tillegg til at det måtte støpes rundt ovnsrøret. Det ble fremlagt pristilbud datert 22.12.17 for utbedring i henhold til rapport på kr 32 890 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en e-post fra avdelingsleder i brannvesenet datert 26.4.19 hvor det fremgikk at ildstedet måtte ha blitt montert etter tilsynet i 2015 og at monteringen ikke var blitt meldt til kommunen. Videre ble det opplyst at pipen var blitt feid den 30.8.16 som ikke inkluderte tilsyn av fyringsanlegget.

Det ble fremlagt et svennebrev som viste at selger var faglært i murerfaget.

Kjøper har i hovedsak anført at selger måtte kjenne til feilene ved pipe og ildsted både som en følge av bruk, men også som en følge av at selger selv hadde montert nytt ildsted kort tid før salget. Selger hadde heller ikke meldt monteringen til brannvesenet.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at ildstedet var montert av selger selv og at selger var murer. Selskapet viste også til at selger hadde uttalt at ildstedet var forskriftsmessig montert og at brannvesenet hadde kontrollert monteringen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. FinKN-2019-066.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål ved om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger. I nemndas avgjørelse FinKN-2019-066, som gjaldt klagers boligkjøperforsikring, ble spørsmålet vurdert slik:

Spørsmålet er om selger hadde opplysningsplikt om at han selv hadde skiftet peisovnen i stuen og om han for øvrig kjente eller måtte kjenne til de øvrige manglene ved peisovnen og pipen. Nemnda bemerker at det er dokumentert at selger har fagbrev som murer. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at han da må anses som faglært til å installere blant annet peisovner. Etter nemndas syn, kan det ikke legges til grunn at han etter dette hadde opplysningsplikt om at peisovnen var installert av ham i hans egen bolig.

I egenerklæringsskjemaet var det spurt om selger kjente til om det var "utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon", noe som ble besvart med "nei". Nemnda bemerker at spørsmålet i egenerklæringsskjemaet etter sin ordlyd ikke omtaler peisovner/peiser, og nemnda kan heller ikke se at spørsmålet må tolkes utvidende til også å omfatte peisovner/peiser. Slik nemnda ser det, kan det vanskelig legges til grunn at selger har besvart dette spørsmålet uriktig.

Det er videre på det rene at det foreligger feil ved peisovnen og pipen, men nemnda kan ikke se at det, ut fra sakens dokumenter, kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til disse. Det er riktignok slik at han selv har montert peisovnen, men som fremholdt av sekretariatet kan også fagfolk gjøre feil. Det må også legges til grunn at det ikke er avdekket de samme feil ved tidligere tilsyn. Pipen var for øvrig fra boligens byggeår, og kostnadene til utbedring er begrenset.

Hva gjelder det forhold at skifte av ildstedet ikke er meldt til korrekt myndighet, kan ikke nemnda, slik saken er opplyst, se at dette kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Det må ut fra de foreliggende opplysninger legges til grunn at slik innmelding verken utløser kostnader eller tilsyn.

Nemnda slutter seg til denne vurderingen også i herværende sak. Nemnda kan heller ikke se at det har fremkommet nye opplysninger i saken som stiller spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 i noe annet lys.

Dernest blir det spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I nevnte avgjørelse FinKN-2019-066 fra nemnda ble følgende lagt til grunn om vesentlighetsvurderingen:

Ut fra de foreliggende opplysningene kan ikke nemnda se at verken det kvantitative eller kvalitative kravet er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre cirka kr 33 000 og er knyttet til utbedring av leca-pipen.

De øvrige utbedringskostnadene er ikke angitt. Det er følgelig dokumentert forholdsvis lave utbedringskostnader, og det var påregnelig at det forelå et utbedringsbehov ved pipen som var fra boligens byggeår.

Nemnda er enig i dette. Slik saken er opplyst, kan det kvantitative elementet ikke anses oppfylt. Det foreligger heller ikke på dette punktet nye opplysninger som er egnet til å stille vurderingen i noe annet lys. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).