

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1209

14.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved flere ildsteder/pipeløp – vesentlig avvik? – avhl. § 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Gol kommune oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 2,08 mill. i 2020. I salgsprospektet var det bilder som viste ild i flere ildsteder, og det ble opplyst at det var to peisovner og en åpen peis i boligen. Selger opplyste i egenerklæringen om dårlig trekk i pipe, og om kontroll av fyringsanlegg i 2019. Etter overtakelsen ble det lagt ned fyringsforbud for ildstedene som en følge av feil og mangler. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at forholdet var påregnelig på bakgrunn av boligens alder. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 488, krav om erstatning kr 17 500, i tillegg til forsinkelsesrente fra 3.12.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved ildsteder/pipeløp, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Gol kommune oppført i 1972.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

STANDARD

(...)

Romslig stue med god høyde under taket og store vinduer. Både åpen peis og peisovn, i stuen i underetasjen er det peisovn. (...)

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisitet. Det har tidligere vært fyring med olje og varmfordeling med luftkanaler som har spredd varmen i huset. Fykjelen er i ustand og anlegget er ikke i bruk. Det er utvendig oljetank som tilhører anlegget. Det gjøres oppmerksom på at oljefyring ikke er tillatt fra 2020.

I prospektets side 16 og 17 var det blant annet bilde av peis og peisovn med levende ild.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes følgende:

Standard:

Boligen har en grei standard på overflater og utstyr, men fremstår med bruksslitasje og behov for vedlikehold og/eller oppgraderinger. Bad i underetasjen (utleiedel) er slitt

(...)

Andre forhold:

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold mht. bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen er blitt gjort kjent med.

(...)

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe av lettklinkerelementer. I stue er det åpen peis og en peisovn. Peisovn i stue i underetasjen.

(...)

Varme, generelt

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet. Det har tidligere vært fyring med olje og varmemeddeling og luftkanaler som har fordelt varmen i huset. Fyrkjelen er i ustand og anlegget er ikke i bruk. Det er utvendig oljetank som tilhører anlegget. Det gjøres oppmerksom på at oljefyring ikke er tillatt fra 2020.

Det ble gjort et fradrag på kr 1,4 mill. i boligens tekniske verdi for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider, tilsvarende ca. 39 % av normale byggekostnader som for nybygg.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger har eid og bodd i boligen siden 2016.

Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

Kjenner du til om er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

"Ja. Dårlig trekk".

Kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

"Nei".

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

"Ja. April 2019, kontroll av fyringsanlegg, H. brann- og redningsetat."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 080 000 og overtatt av kjøper den 9.7.20.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble nedlagt fyringsforbud fra kommunen på grunn av omfattende avvik.

I vedtaket om forbud om bruk av 4.9.20 fremgikk det at det var avdekket at skorsteinen hadde store skader/sprekker. Dette innebar ifølge vedtaket overhengende fare for brann ved at det var stor spredningsfare ved pipebrann og at branngass kunne komme inn i boligen. Videre sto det i vedtaket at bruken av fyringsanlegget måtte opphøre med øyeblikkelig virkning, og inntil forholdet var brakt i orden. Kjøper har også fremlagt tilsynsrapport av 1.12.20 fra brann- og redningstjenesten, hvor det ble registrert 1 avvik for ildstedet og 8 avvik for røykløpet.

Kjøper har fremlagt prisoverslag for utbedringskostnader fra P. AS av 14.9.20 på kr 66 738 inkl. mva. for muring av pipe, røykinnføring og tilkobling av ildsteder samt brannmur. Kjøper har også lagt frem et tilbud fra B. AS på kr 128 750 for riving av eksisterende pipe og klargjøring av ny. Inkludert i tilbudet var en sum på kr 25 000 inkl. mva. for flytting av pipen mer sentrert i bygget.

Kjøper har også fremlagt rapport fra P. AS av 29.1.21:

FEIL/MANGLER

- Skorsteinen er ulovlig innkledd i begge etasjer, og tilfredstiller ikke oppstillingsvilkårene til hverken elementskorsteinen eller teglskorsteinen.

- Skorsteinen har ulikt tverrsnitt innvendig. Kravet for skorsteiner sier at det skal være uendret tverrsnitt i hele røykkanalens lengde.

- Røykrøret fra ildsted i underetasje er montert inne i klesskap, noe som er uheldig med tanke på brannfare. Røykrøret har i tillegg ingen feiemulighet i dette området. Det er krav til feiemulighet i alle bend som er mer enn 45 grader.

- Spirokanalene som er satt inn i skorsteinen er ikke godkjent for å brukes som røykkanaler.

- Det er ikke montert avstandsholdere på stålskanalene som er ført opp i teglskorsteinen.

KONKLUSJON

Skorsteinen er bygget på en slik måte at den bør rives og bygges ny. Det finnes ingen godkjenninger for å kombinere materialer fra forskjellige skorsteinsystemer på den måten som har blitt gjort her. Vi anbefaler at det monteres en ny elementskorstein i henhold til dagens krav og at ildstedene tilkobles denne. Slik vi ser det har skorsteinen vært montert på samme måte i mange år, og burde vært utbedret tidligere. Dagens løsning kan være direkte brannfarlig da hverken produktene som er brukt i kombinasjon og utførelsen er gjort på en slik måte at de innenfor kravene for skorsteiner.

I e-post av 2.3.21 uttalte P. AS følgende:

- Skorsteinen har ikke likt tverrsnitt innvendig i røykkanalen.

- Enkelte av produktene som er brukt er ikke godkjent til bruk i skorsteiner.

Begge disse forholdene er feil og mangler som vil kunne føre til bruksnekt av skorsteinen. Det som følge av at disse løsningene kan være brannfarlige, og/eller til fare for liv og helse. Det har ingen sammenheng med skorsteinens alder. Det er forventet at mur og mørtelprodukter skal vare i 40-60 år, og selv om deler av skorsteinen er av den alderen er det ikke funnet feil og mangler som skyldes aldersmessige forhold alene. Det er kun den nederste delen (elementskorsteinen) som kan vurderes opp i mot en monteringsanvisning da hverken teglskorsteinen eller det innvendige røret i tegldelen er montert i henhold til gjeldene forskrift/regelverk.

Videre uttalte P. AS følgende i e-post av 16.4.21:

Det vil alltid være produktets monteringsanvisning som er gjeldene for hvordan produktet skal monteres. Hvis ikke monteringsanvisningen sier noe om det som er montert eller produktene som er tilknyttet vil det være gjeldene lovverk som skal benyttes. Det finnes ingen anvisninger til kombinasjon av disse produktene i lovverket. Det er i tillegg benyttet produkter (innvendige kanal for transport av røykgass) som ikke er godkjent til det formålet de er brukt til. Disse produktene er ikke ment til å tåle en belastning på mer enn ca 75 grader celsius. En røykkanal for vedfyring utsettes for store belastninger i form av høy varme (kan komme opp i over 1200 grader ved sotbrann) og syreangrep fra kjemiske reaksjoner i røykgassen, blant annet Kongevann (en blanding av flere forskjellige syrer som kan bryte ned de fleste stoffer).

Kjøper har anført at avvikene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at både det kvantitative og kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Kjøper viste bl.a. til at aldersbetraktninger ikke kunne tillegges avgjørende vekt, og viste til FinKN 2011-507.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 170 488 med tillegg av forsinkelsesrente fra 3.12.20. Kjøper krevde videre dekning av sakskostnader på kr 17 500, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at forholdet det var reklamert over ikke medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom, under noe tvil, til at de anførte avvikene ikke medførte at det forelå noe utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved ildstedene/pipeløpet ved en bolig oppført i 1972.

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 170 488 inkl. mva., noe som utgjør 8,2 % av boligens kjøpesum. Nemnda finner følgelig at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, noe også sekretariatet la til grunn ved sin vurdering av saken.

Sekretariatet fremholdt videre:

Sekretariatet vil påpeke at utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt.

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 1972. Det er påregnelig at en brukt bolig på nærmere 50 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

Det ble ved salget ikke gitt noen konkrete negative opplysninger om ovn og pipe i prospektet eller verditaksten. Selger hadde også i egenerklæringen krysset av for "Nei" på spørsmålet om kjennskap til sprekker i mur. Det var videre opplyst at det ble utført kontroll av fyringsanlegget i 2019. Både åpen peis og peisovn i stuen og peisovn i underetasjen sto beskrevet under "Standard" i prospektet, og vedfyring var også beskrevet som oppvarmingskilde ved siden av elektrisitet. Bilder i prospektet viste videre flammer og fyr på både peisen og peisovnen i stuen oppe. I verditaksten ble også oppvarming med vedfyring beskrevet. Denne markedsføringen kan isolert sett trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik med tanke på avvikene branntilsynet og P. har avdekket i etterkant. Dette underbygges av at P. anbefaler at skorsteinen bør rives og bygges på ny, og at P. viser til at dagens løsning er direkte brannfarlig og/eller medfører fare for liv og helse. Det avkreftes også fra P.s side at avvikene som er avdekket skyldes aldersmessige forhold alene. Ingen steder i salgsdokumentene ble det for øvrig vist til levetidsbetraktninger knyttet til ildsteder, og de aktuelle feil har i liten grad sammenheng med alder.

På den andre siden var boligen 48 år da den ble solgt, og det var ikke opplyst at peis, pipeløp, peisovner eller andre deler av ildstedene var fornyet etter byggeår. Videre forelå det kun en verditakst ved salget, og det ble presisert i dennes forutsetninger at den ikke måtte forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Selv om sekretariatet er enig med kjøper i at dette ikke i seg selv gir mindre vern, vil forutsetningene som er angitt i taksten kunne være relevant i mangelsvurderingen. Av verditaksten fremkom det at det var gjort et fradrag i teknisk verdi på nærmere 40 %, uten at dette er direkte knyttet til enkeltforhold. Dette innebærer at man som kjøper må være forberedt på relativt omfattende avvik og behov for utbedringer, uten at det i særlig grad er konkretisert hvilke deler av bygget man må forvente utgifter til. Selv om avvikene i denne saken synes å skyldes feilmontering og feil materialbruk, vil takstens beskrivelse av eiendommen og verdifradraget få generell betydning for den kvalitative vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det høye fradraget i teknisk verdi i denne saken, taler for at grensen for når et avvik utgjør et utvilsomt misforhold og et vesentlig avvik fra det forventbare, ligger høyere enn ved en nyere bolig med lavere fradrag. Dette trekker i retning av at avviket på 8,2 % i denne saken likevel ikke er vesentlig, selv om det kvantitative vesentlighetskravet er oppfylt.

Selger hadde for øvrig krysset av i egenerklæringen for "Ja" for spørsmål om kjennskap til problemer med ildsteder mv., og beskrevet dårlig trekk. Selv om dette gjelder et annet forhold enn det som ga fyringsforbud, er det likevel en risikoopplysning knyttet til boligens ildsteder.

(...)

Etter en samlet vurdering har sekretariatet, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak. Vi har i vurderingen særlig vektlagt boligens alder og fradraget på kr 1 400 000 i teknisk verdi i taksten. Selv om årsaken til avvikene ser ut til å være konstruksjonsfeil som kan ha betydning for sikkerhet, liv og helse, kan vi samlet sett ikke se at eiendommen da kan sies å være i "vesentleg ringare stand" enn det kjøper kunne regne med. Forholdene utgjør da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets grundige drøftelse, men har under en viss tvil kommet til motsatt konklusjon. Selv om kjøpers forventning var at pipeløpet var fra boligens

byggeår, slik at det var å forvente at det på kort sikt kunne påløpe utbedringskostnader, var det samtidig ved salget blant annet opplyst om at fyringsanlegget var kontrollert av offentlig etat i april 2019 uten at det er opplyst at det ble bemerket noe i den anledning. Denne opplysningen tilsa at anlegget forholdsvis kort tid før salget var kontrollert og funnet å være i forsvarlig stand. Nemnda viser også til at feilen ved pipeløpet skyldes konstruksjonsfeil, og denne feilen er av betydning for liv, helse og sikkerhet. Slik nemnda ser det, var det følgelig upåregnelig for kjøper at det forholdsvis umiddelbart etter overtakelse av boligen ville påløpe utgifter til utbedring/utskifting av pipeløpet, jf. også FinKN 2011-507 som gjaldt en peis oppført i 1971. På denne bakgrunn – og sett i sammenheng med utbedringskostnadenes størrelse sett i forhold til kjøpesummen – har nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har anført at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 170 487,50. Beløpet inkluderer både riving av pipeløpet og oppbygging av nytt pipeløp. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid i den del av kostnadene som er knyttet til oppbygging av nytt pipeløp. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 135 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Kjøper har videre krevd erstattet utgifter til advokat, men nemnda kan ikke se at det foreligger ansvarsgrunnlag i denne saken, jf. avhl. § 4-14. Kravet om erstatning tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).