

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-125

21.2.2023

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

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

Ny avhendingslov – eldre enebolig – opplyst om stålrør i pipe fra 2010 – eldre sotskader – TG 2 – "i samsvar med det kjøparen kunne forvente"? – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1911 ble solgt for kr 4,5 mill. ved kontrakt datert 15.3.22. Ved salget ble det opplyst at tidligere eier hadde pusset opp store deler av boligens 2. etasje i perioden 2010-12, og at det i den forbindelse ble satt inn et stålrør i pipen. Etasjeskiller og pipe/ildsted ble gitt TG 2, og det ble opplyst at avvik avdekket ved befaring av brannvesenet den 6.1.22 var utbedret, med unntak av at pipen var innkledd i boligens 1. etasje. Det ble også opplyst at et tidligere fyringsforbud hadde blitt opphevet da selger overtok boligen. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen, avdekket kjøper sotskader i vegger og i etasjeskillet mot loftet. Et firma mente at pipen var utbedret, og det fremsto som at sotskadene stammet fra før det ble satt inn stålrør i pipen. Kjøper anførte at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og fastholdt at boligen var i forventbar stand, med tanke på boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag (inkl. takstutgifter) kr 42 003, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av eldre sotskader i vegger og etasjeskiller, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1911.

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

Sjarmerende enebolig (...)

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

(...) Tidligere eier pusset opp store deler av 2. etasje. Pusset opp badet rommet. Skiftet vinduer. Satt inn stålrør og monterte vedovn. Nye vann og avløpsledninger ute og inne. Arbeider ble utført i perioden 2010-2012.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

(...)

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid.

(...)

OVERFLATER – TG 1

2. etasje: Himlinger med malte plater og takess e.l. Vegger med malt panel, malte plater og tapet. Gulv med malte trebord og vegg til vegg teppe på et soverom (...)

(...)

ETASJESKILLERE/GULV MOT GRUNN – TG 2 [avvik som ikke krever umiddelbare tiltak]

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire (...) Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen (...)

(...)

PIPE OG ILDSTED – TG 2 [avvik som ikke krever umiddelbare tiltak]

Mursteinspipe. Forblendet med naturfliser i 1. etasje. Peisovn montert i spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Brann/feievesen var på befaring torsdag 06.01.22. Avvik utbedret med unntak av innekledd pipe i 1. etasje. Det opplyses i tidligere takst at det er lagt stålrør i pipen i ca. 2010.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Var fyringsforbud tidligere, men dette ble opphevet når vi overtok boligen.

Selger opplyste videre i egenerklæringen om en fuktskade og funn av sommerfugllarver på loftet, samt at tidligere eier hadde sett en mus. Det ble også opplyst om skjeve gulv i 1. og 2. etasje.

Boligen ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.3.22, og overtatt av kjøper den 8.4.22.

I forbindelse med oppussingsarbeider i boligens 2. etasje oppdaget kjøper sot mellom trelagene i etasjeskillet. Soten ble mer fremtredende jo nærmere man kom pipen. Kjøper registrerte en sprekk i pipen, og antok at dette var årsaken til at sot hadde trengt inn i treverket.

S. AS utarbeidet en skaderapport datert 29.6.22:

HVA FORSÅRSKAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Årsak: sot skade i vegger og tak

Årsak til årsak: utett pipe i 2 etg grunnet slitasje /elde i fuger på pipe

(Bilde) Markert området viser hull i pipe hvor sot har kommet ut

(...)

SKADEOMFANG

Sot skader som gir lukt i etasjeskiller og vegger. Bjelkelag og bindingsverk i tak og vegg er berørt, samt isolasjon

(...)

REPARASJONSBEHOV

Riving

Rive deler av himling i gang og soverom, mot loft rundt pipe.

Rive vegger rundt pipe

Brannrengjøring

Behandle bjelker og pipe med tørris låsing evt fogging.

Forseile berørte flater med maling.

Tømrerarbeid

Ny himling i gang og soverom

Ny gips på vegger rundt pipe

Nytt listverk i gang og dører.

(...)

OPPSUMMERING

Kunde er plaget av sterk lukt av bål. Under oppussing oppdager kunde hull i pipe som gjør at sot har trengt inn i vegger og etasjeskiller mellom 2 etg og loft. Kunde informerer om at tidligere eier har satt inn nytt røkrør i stål. Pipe er utbedret i dag

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 45 753 inkl. mva. Kjøper fremla faktura for sakkyndig bistand på kr 6 250 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper viste til at det ble opplyst at store deler av boligens 2. etasje ble pusset opp i perioden 2010-12, og at det også ble opplyst om nytt pipeløp i ca. 2010, samt utført feierkontroll i 2022. Pipe og ildsted hadde fått "svak TG 2", som indikerte at bygningsdelen ikke krevde tiltak. Byggeåret kunne da ikke legges til grunn som referansepunkt for bygningsdelen. Videre var soten synlig på bjelkelag og murstein på loftet, og det burde blitt opplyst om denne.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 45 753, takstutgifter på kr 6 250, med fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det ble vist til at pipen var 111 år gammel, og til at sotskadene nettopp skyldtes elde og slitasje. At det kunne være skader og utbedringsbehov knyttet til pipen var påregnelig. Det ble oppfordret til nærmere undersøkelser, og når kjøper ikke foretok slike undersøkelser, hadde kjøper akseptert risikoen for forholdet, jf. Rt. 2002 s. 1425. Verken selger eller takstmannen var å bebreide for sin manglende kunnskap om forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at selv om det i utgangspunktet ikke var upåregnelig med skjulte feil og avvik ved kjøp av en eldre bolig, fremsto ikke de avdekkede sotskadene innvendig i konstruksjonen som påregnelige for kjøper, bl.a. på bakgrunn av opplysningene ved salget. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 første ledd, ved at de aktuelle sotskadene ikke kan sies å være i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet *"eigedommens type, alder og synlege tilstand"*. Bestemmelsen i avhl. § 3-2 er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som i henhold til forarbeidene innebærer at det skal foretas en konkret helhetsvurdering med utgangspunkt i hva kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet om eiendommen.

I den konkrete vurderingen har sekretariatet vist til følgende:

Sekretariatet har funnet mangelsvurderingen i denne saken krevende. Med tanke på boligens alder var det ikke upåregnelig at det kunne være enkelte skjulte feil og avvik ved boligens konstruksjoner, og vi ser at det kan innvendes at det da ikke bør slå ut i kjøpers favør at det tilfeldigvis var sotskader som ble avdekket. På den andre siden kan det argumenteres for at skader av et slikt omfang som er avdekket uansett ikke var påregnelige for kjøper. Kjøper hadde heller ikke grunn til å tro at det heftet feil ved pipen utover det opplyste. Under disse omstendighetene har sekretariatet til slutt kommet til at boligen ikke var i slik stand som kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1.

Også nemnda har funnet den konkrete forventningsvurderingen vanskelig, og anser dette som et grensetilfelle. På den ene siden er det tale om eldre bolig der både etasjeskiller og pipe/ildsted ble gitt TG 2. På den andre siden ble det markedsført at boligens 2. etasje ble pusset opp i perioden 2010-12, at pipeløpet var nytt i ca. 2010, samt at det var ble utført feierkontroll i 2022.

Det springende punktet blir dermed om de konkret angitte utbedringene i tilstrekkelig grad må sies å overstyre den forventning som i alminnelighet kan utledes av boligens alder og angivelsen av TG 2 for pipe. Forarbeidene til avhl. § 3-2, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85, uttaler bl.a. følgende om forventningsvurderingen sett opp mot boligens alder:

Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen "mellom anna" gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens "alder" gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet "synlege tilstand". Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som "så god som ny", "totalrenovert" eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand.

I denne saken er det altså tale om en 111 år gammel bolig. Det ble som nevnt opplyst om flere oppgraderinger i nyere tid, men det fremgikk også av salgsdokumentene at boligen hadde behov for vedlikehold og ytterligere oppgraderinger. Sotskadene synes å være av eldre karakter, og en følge av alminnelig elde/slitasje. Den angitte tilsikringen var knyttet til pipeløpet – mens pipen generelt ble gitt TG 2. Samlet sett har nemnda, under tvil, kommet til at forholdet må anses å ligge innenfor hva kjøper kunne forvente. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).