

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-843

27.11.2023

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

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

Ufaglært demontering av pipe – opplyst ved salget om "*fare for fuktinntrengning*" – innvirkning? – avhl. § 3-7.

Et rekkehus oppført i 1991 ble solgt "som den er" for 3,61 mill. den 27.5.21, og overtatt av kjøper den 15.6.21. I tilstandsrapport var "*pipe og ildsteder*" vurdert til TG 1. Takstmannen anbefalte å kontrollere pipen av og til, spesielt om det hadde oppstått skader på bly og vanntetting etter uvær. I egenerklæringen svarte selger "*nei*" på spørsmål om det var eller hadde vært problemer med "*ildsted/skorstein/pipe*". Selger kommenterte at "*Pipe er demontert fra loft og ned til stue*" og at "*Blydekket rundt pipen utvendig må rehabiliteres pga fare for fuktinntrengning*". Det ble også opplyst at pipen var demontert innvendig. Kjøper oppdaget omtrent ett år og tre måneder etter overtakelsen lekkasje fra spotbelysningen i stuen i 2. etasje. Blikkenslager konkluderte med at lekkasjen kom fra pipen som følge av at blykransen rundt pipen var sprukket. Sprekkdannelsen var mest sannsynlig forårsaket av at pipen sto uten fast pipeløp. Det ble konkludert med at arbeidet ikke var fagmessig utført, og anbefalt å demontere pipen, samt føre taket tilbake til opprinnelig stand før pipen ble montert. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger. Foretaket avslo selgers krav, og anførte at det ikke var gitt manglende opplysninger, og at forholdet uansett ikke hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 400, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra pipe, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en rekkehusleilighet i Rogaland oppført i 1991.

I tilstandsrapportens konklusjon ble det bl.a. opplyst om følgende:

Det ble observert spor etter tidligere vannlekasjer i nord-vest hjørne. Observert på kaldt loft. Nye taksteiner ble lagt på aktuelt sted. Ingen fukt ble observert på befaringstidspunktet. Anbefales undersøkt nærmere fra utsiden.

I rapporten var "*Takkonstruksjon*" gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Vurdering

(...)

- Ingen tegn på ny fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter ble observert.

Tiltak/konsekvens

- På generelt grunnlag anbefales det å etterse taket av og til, spesielt etter uvær om det har oppstått skader på taktekkingen.

"Taktekking" var i rapporten gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Vurdering

(...)

Det ble observert spor etter tidligere vannlekasjer i nord-vest hjørne. Observert på kaldt loft. Nye taksteiner ble lagt på aktuelt sted. Ingen fukt ble observert på befaringstidspunktet.

Tiltak/konsekvens

- På generelt grunnlag anbefales det å etterse taket av og til. Spesielt etter uvær. For å se om det har oppstått skader på taktekkingen.
- Vannlekasjer på tak kan oppstå brått og uventet.
- Fuktskadet område på kaldt loft anbefales undersøkt nærmere for eventuelle utbedringer.

"Piper og ildsteder" var gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Beskrivelse

- Pipen er med elementer av stålør.
- Pipen er demontert innvendig.
- Rørdeler ligger på kaldt loft.

Vurdering

- Pipen utvendig er observert fra andre etasje og fra bakkenivå.
- Det ble ikke observert tegn på fukt rundt pipen. Observert fra kaldt loft.
- Det er stigetrinn på taket.

Tiltak/konsekvens

- På generelt grunnlag anbefales det å etterse pipen innvendig og utvendig av og til. Spesielt etter uvær om det har oppstått skader på bly og vanntetting.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1990. På spørsmål om kjennskap til *"problemer med ildsted/skorstein/pipe"*, svarte selger *"Nei"*, med kommentaren:

Pipe er demontert fra loft og ned til stue. Feiervesenet er informert at adressen har fjernet ildstedet. Blydekket rundt pipen utvendig må rehabiliteres pga fare for fuktinntrengning.

Som tilleggskommentar hadde selger opplyst følgende i egenerklæringen:

Stue: Pipen er demontert innvendig, men den ligger på loftet og kan monteres. Det er montert en inspeksjonsluke i taket der pipen skal stå.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,61 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.21, og overtatt av kjøper den 15.6.21.

Kjøper har opplyst at de i midten av september 2022 oppdaget en lekkasje fra spotbelysningen i stuen i 2. etasje. Kjøper kontaktet et blikkenslagerverksted for å stoppe lekkasjen, som oppga følgende i e-post datert 16.9.22:

I forbindelse med lekkasjen fra pipen til undertaket har vi provisorisk tettet rundt kransen. De gjøres spesielt oppmerksom på at dette ikke er en permanent løsning.

Vedlagte bilder viser hvordan blykransen rundt pipen har sprukket. Sprekkdannelser har mest sannsynlig blitt forårsaket av at pipen står uten fast pipeløp videre under taket, noe som medfører mye bevegelse ved vindkast, samt at pipen har sunket og delvis holdes på plass kun av selve kransen. Kransen er ikke utviklet for å tåle slike påkjenninger, og blyet har følgelig sviktet.

Under vår provisoriske utbedring har vi forsøkt å tette sprekkene med tettemasse etter beste evne. Tilstanden til blyet og overflatebehandlingen + alder gjør det vanskelig å lodde blyet for å tette sprekkene

som en permanent utbedring. Det vil heller ikke være noen garanti mot videre sprekkdannelser ved lodding gitt de forhold alt beskrevet.

Provisorisk utbedring vil ha begrenset levetid og er ingen garanti mot nye lekkasjer når høststormene setter inn for alvor.

Da pipen ikke lengre har noen funksjon, er vår klare anbefaling at pipen i sin helhet demonteres og taket føres tilbake til den standen det hadde før pipen ble montert. Slik tilstanden er nå, vil det med all sannsynlighet oppstå nye lekkasjer over tid.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.10.22:

Det er avdekket en lekkasje fra pipen som har medført at himlingen i stuen har svellet. Det vises til vedlagt notat fra [blikkenslagerverkstedet] hvor det fremgår at årsaken til utettheten er som følge av at man har fjernet innvendig pipeløp uten at man har sørget for tilstrekkelig understøttelse. Det reklameres over notatet i sin helhet.

Videre stilles det spørsmål ved lovligheten ved at pipen er demontert fra loft og ned til stue. Det vises til vedlagt byggeforskrift pkt. 49:32 hvor det fremgår at småhus som ikke har sentralfyringsanlegg skal ha skorstein som gir anledning til installasjon av ildsted i hver bolig. Det bes om en kommentar fra selger angående korrespondansen han har hatt med feievesenet. Det bes også opplyst hvilket selskap som har demontert pipen.

Kjøper har fremlagt ny e-post korrespondanse mellom kjøper og blikkenslagerverkstedet, hvor det fremgikk at kjøper den 16.11.22 skrev følgende:

Viser til telefonsamtalen tidligere i dag samt rapport utformet av deg. Du fortalte at man må demontere pipen fullstendig og gjøre tiltak på undertaket for at man skal utbedre utettheten. Videre fortalte du at en rehabilitering av blydekket rundt pipen utvendig ikke vil gjøre at utettheten utbedres. Dette fordi fjerningen av pipen innvendig gjør at pipen utvendig ikke har noe støtte og av den grunn medfører utettheten.

Videre ber jeg om en tilbakemelding på om fjerningen av pipen innvendig fremstår som ufagmessig. Viser til vedlagt bilde.

Ber om en bekreftelse på at jeg har forstått deg riktig samt fagmessigheten av fjerningen av pipen.

Blikkenslagerverkstedet svarte den 17.11.22:

Jeg kan bekrefte vår telefonsamtale i går, og at du gjengir denne korrekt.

Bildet du har vedlagt fremstår som en ufagmessig utførelse.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 73 400 for riving av resterende pipe og reparasjon av tak.

Husforsikringen dekket de innvendige følgeskadene, men ikke utbedringen av årsaken til lekkasjen.

Kjøper kontaktet kommunen for å undersøke lovligheten av å fjerne peis og piperør. Kommunen svarte bl.a. følgende i brev av 2.2.23:

Det er søknadspliktig å fjerne pipe med krav om ansvarlig foretak. TEK17 kap. 14 stiller krav til pipe i småhus, med mindre boenheten har vannbåren varme eller innfrir krav til passivhus. Kravet gjelder kun at det skal være varig installert pipe, dvs. at selve peisen kan dere lovlig fjerne uten søknad. Innfris ikke de alternative kravene om vannbåren varme eller passivhus, må det søkes om fravik fra TEK for å kunne fjerne pipe.

Konklusjon: fjerning av piperør som går over flere etasjer og tak endrer på bærekonstruksjonen og må søkes om.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger. Kjøper har særlig vist til at selger måtte kjenne til at pipen var fjernet av ufaglærte, da han var eier av eiendommen mens arbeidet ble gjennomført. Da resterende pipe måtte fjernes for å utbedre utettheten, var det uten betydning at kjøper ble informert om at blydekket burde utbedres. Lekkasjen ville ha skjedd uavhengig av om kjøper hadde skiftet blydekket. Da det var søknadspliktig å fjerne peisen og piperøret med krav om ansvarlig søker, var det tale om både en

ulovlig fjerning av pipen samt en ufagmessig fjerning. Kjøper har bestriddt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Reklamasjon ble fremsatt to uker etter at lekkasje ved spotbelysningen i stuen i 2. etg. ble avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 73 400, samt forsinkelsesrente fra 31.12.22.

Forsikringsforetaket har anført det ikke ble holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til forholdet var en del av avtalen jf. avhl. § 3-1, da det måtte anses å være så godt som opplyst ved salget. Forholdet hadde uansett ikke innvirket på avtalen. Foretaket har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og viste til at kjøper måtte være forberedt på at taket kunne være utett, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 tvilsomt. Det kan bl.a. stilles spørsmål ved om ikke selger burde ha redegjort for at demonteringen av pipen var foretatt av ufaglærte. Nemnda har likevel, etter en samlet vurdering, kommet til at bestemmelsens innvirkningsvilkår ikke kan anses oppfylt. Kjøper ble på avtaletidspunktet gjort kjent med at taket kunne være utett, gjennom en konkret risikoopplysning i egenerklæringen om at blydekket rundt pipen utvendig måtte rehabiliteres grunnet fare for fuktinntrengning. Selv om utbedringen nå skyldes en skadeårsak som ikke var kjent ved overtakelsen – ufaglært demontering – måtte kjøper uansett ta høyde for at det ble nødvendig med en eller annen form for utbedring. Nemnda kan ikke se at de samlede opplysningene tilsa at denne utbedringen ville bli bagatellmessig, slik som anført i nemndsansmodningen. Nemnda har derfor kommet til at en tilleggsopplysning om ufagmessig demontering av pipen – og ikke bare demontering – ikke ville ha påvirket budgivningen eller budets størrelse. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonen var rettidig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).