

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-626

8.7.2024

Protector Forsikring ASA

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

Avvik ved pipe – selgers kunnskap – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 30.8.19. Ved salget ble det i tilstandsrapporten opplyst at pipens synlige sider ble vurdert, avstand til brennbart materiale, samt forhold vedrørende feieluke, men at tetthet og funksjon ikke var kontrollert. Piper og ildsteder ble gitt TG 2, og pipeløp var antatt å være fra 1939. I tilsynsrapport av 24.11.22 ble det bl.a. påpekt innkledd skorstein, samt at brennbart materiale var for nær feieluke. Kjøper reklamerte til foretaket, og viste til at kommunen også hadde påpekt innkledd pipe som et avvik i 2015, i selgers eiertid. Selger opplyste i ettertid å kunne huske at feier hadde vært til stede, at feieluken i kjelleren ble sjekket, men at det ifølge selger ikke ble gitt noen bemerkninger. Foretaket avsto kravet bl.a. under henvisning til at selger opplyste at han ikke kjente til forholdet, og at selger ikke hadde mottatt noe varsel eller pålegg fra kommunen. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 39 875.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1936.

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

Flott enebolig (...)

Boligen er godt vedlikeholdt med en gjennomgående normal standard. (...)

I tilstandsrapporten fremgikk:

Boligens hoveddel er opprinnelig antatt oppført i 1939 og antatt tilbygd i begynnelsen av år 2000. Boligen er tilbygget mot sør med utvidelse av stue og tilbygd mot nord med utvidelse av kjøkken og hall. (...)

Boligen er vedlikeholdt og holder normal standard på innredning og installasjoner. (...) Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. (...)

Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. (...)

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Teglsteins pipe med sotluke i kjeller og feieluke på loft. Vedovn er montert i stue.

Pipeløp er antatt fra 1939. Sotluke og gnistsikringer med tilfredsstillende avstander til brennbare materialer. Ildsteder fremstår uten visuelle skader. Det er ikke registrert vesentlige setningsskader, sprekkdannelser eller

andre skader på pipen og brannmur.

Pipeløpet ble ikke kontrollert innvendig på befaringsdagen. Teknisk tilstand tilknyttet piper og ildsteder er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Vedovn er ikke rentbrennede. Det er ikke opplyst takstmann om pålegg eller restriksjoner på bruk av ildsted.

Tilstandsgrad 2 på teglpipe med bakgrunn i alder. TG 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen 1.5.11. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.19, og overtatt av kjøper den 30.8.19.

I tilsynsrapport 24.11.22 fra brannvesenet fremgikk bl.a. om avvik at det var innkledd skorstein, samt at brennbart var for nær feieluke.

Det ble fremlagt pristilbud fra V. 10.12.22 på kr 39 875 for rehabilitering av skorstein, remontering av ildsted, samt søknadsprosess.

I uttalelse til kjøper 23.12.22 fremgikk det at tilsyn var utført 3.3.15, hvor avvik var innkledd skorstein (avvik) og at slukkeutstyr måtte på service/kontroll (anmerkning).

Kjøper reklamerte den 30.12.22:

Avvik på ildsted ved brannverntilsyn. Pipen er bygd inn og dette var også et avvik i 2015 uten at det er meldt til takstmann ved befaring på eiendommen i forbindelse med salg.

I e-post fra selger til foretaket 26.1.23 fremgikk:

Feilen som det her er referert til er ukjent for meg.

Me hadde ein gong ein feiar på vitjing. Han sjekka pipa frå feieluka i kjellaren og gav beskjed om at "de fyrer heilt korrekt! Her er ikkje antydning til sot i pipeløpet så her treng eg ikkje feia".

Om denne feiaren har levert frå seg eit dokument som tilseier noko anna eller om dette var å rekna som ein inspeksjon er eg ikkje kjent med.

Kan heller ikkje hugsa om det kom noko brev i posten i etterkant.

Om det føreligg eit slik dokument tenkjer ag at dette er noko som Kommunen må ha i sine arkiver.

I brev fra kommunen av 27.2.23 fremgikk det at brannvesenet gjennomførte tilsyn i 2015, og at innkledd skorstein ble påpekt som et avvik. I uttalelse fra brannvesenet til kjøper fremgikk bl.a.:

Avviket er gitt til huseier på det tidspunktet tilsynet er gått. Avviket ligger på del av fyringsanlegget og ikke på person, men det er eier som er ansvarlig for at avvik må utbedres.

Jeg kan ikke finne hvem som har mottatt dokumentet på dette tilsynet, da det har blitt gitt fysisk papir med håndskrevet avvik i 2015. Men det er fremdeles eier som er ansvarlig.

Kjøper fremla "Brannvernopplysningar i 2015" fra kommunen hvor det fremgikk at "Følgende avvik blei konstatert i 2015: "Innekledd skorstein" og under "Anmerkninger": "Slukkeutstyr må på service/kontroll".

I korrespondanse av 5.12.23 fra selger til foretaket fremgikk:

Dette dokumentet har eg ikkje tidlegare sett!

Eg finn heller ikkje dato på når dette skal vera skreive eller eventuelt sendt meg.

So enkelt forklart kan eg ikkje på nokon som helst måte stå inne for dette.

At det dukkar opp eit slikt notat utan dato tykkjest meg vera underleg.

Har Kommunen sendt dette til meg må det vel finnast ei postliste?

I samband med at me overtok eigedommen i 2011 ba eg X. Kommune om å feia pipa i huset i 2012.

Det kom ein kar som lyste inn gjennom feieluka i kjellaren og seier at her trengs det ingen feiing for de fyrer heilt korrekt slik at det ikkje byggjer seg opp med bek!

Kjøper bemerket følgende:

Det går tydelig frem av dokument jeg har lagt ved at feiervesenet var på inspeksjon i 2015. Nekter tidligere eier for dette? Ifølge feiervesen ble det gitt avvik direkte til eier. Kommunene (..) og (..) ble slått sammen i 2020 så det kan ha oppstått "rot" der, men avviket er registrert.

Kjøper har anført at feil ved pipen/ildsted utgjorde en mangel. Kjøper har særlig vist til at brannvesenet hadde opplyst at de oppga avvik direkte til tidligere huseier på stedet da tilsynet skjedde. Avviket var registrert i kommunens papirer og måtte derfor også ha blitt sendt til huseier.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 39 875.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger opplyste at de ikke var kjent med avvik på ildsted, herunder innkledd skorstein. Selger kunne huske at feier hadde vært til stede, men ikke at det ble gjort noen bemerkninger. Selger hadde heller ikke mottatt noe dokument fra brann- og feiervesen vedrørende avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det ble lagt til grunn at det forelå holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at takstmannen i alle fall måtte kjenne til at pipen var innkledd, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til FinKN 2017-587, FinKN 2017-679, FinKN 2018-690 og FinKN 2018-951.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 og utmålt kr 25 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Det har ikke innkommet nye rettslige eller faktiske anførsler i saken.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om kr 25 000 i prisavslag og den begrunnelse som er gitt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).