

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-687

20.8.2024

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

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

Feil ved pipe/ildsted – TG 1 – selgers kunnskap – forsinkelsesrente – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En bolig oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper 1.4.21. I salgsdokumentasjonen var pipe/ildsted gitt TG 1. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe. Etter overtakelsen hadde kjøper tilsyn av feiervesenet, og det ble avdekket flere avvik ved pipe/ildsted. Kjøper ble i den forbindelse gjort oppmerksom på at noen av de samme avvikene ble påpekt ved tilsyn i 2018, i selgers eiertid. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med noen avvik som fordret utbedring. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 274 031, krav om erstatning kr 60 592, samt forsinkelsesrente fra 5.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved ildsted/pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1985.

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

Fin og velholdt enebolig

Oppvarming

(...)

Det er peisovn i stue, peis i kjellerstue og ildsted i hall.

(...)

Årlig fyringsutgift: Ukjent, da selger har ikke benyttet seg av fyringsmulighetene.

Piper og ildsteder ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes. Avstander fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2009. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud el.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.2.21, og overtatt av kjøper 1.4.21.

Høsten 2021 hadde kjøper tilsyn av feiervesenet, og i den forbindelse ble det avdekket flere feil ved pipen. Feiervesenet utarbeidet rapport av 25.10.21, og hvor det bl.a. ble påpekt avstand til brennbart materiale fra skorstein og innkledd skorstein.

I forbindelse med tilsynet, fikk kjøper oversendt rapporter fra tidligere feiertilsyn. Ved siste tilsyn, den 8.3.18, avdekket feiervesenet flere av de samme avvikene som i 2021. I rapporten fra 2018 var det påpekt avvik ved avstand til brennbart materiale og innkledd skorstein.

Kjøper reklamerte til foretaket den 5.11.21.

Foretaket innhentet forklaring fra selger, som opplyste at han ikke var kjent med at det forelå noen form for heftelser knyttet til pipe/ildsted, og at det ved tilsyn fra feiervesenet i 2018 ikke ble avdekket avvik som fordret utbedring.

Kjøper innhentet et tilbud fra murmester M. på kr 296 063 for rehabilitering av pipe. I tilbudet fremgikk det at pipen ikke kunne rehabiliteres lokalt, da pipeløpene var for små. Den eneste måten å få rettet feilene på var å rive skorsteinen og sette opp ny.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for kostnader til dyrepensjonat og hotell i 14 dager, nedvask av hus og økte strømkostnader – totalt kr 60 592.

Den 9.9.22 stilte selger på befaring med to representanter fra brann- og feiervesenet. Ifølge kjøper var det enighet om at pipen måtte utbedres, og at lokal utbedring ikke lot seg gjennomføre. Ifølge foretaket kom representantene på denne befaringen til at det var mulig å utføre mindre tiltak for å lukke avvikene ved pipen. Foretaket har fremlagt korrespondanse med brann- og feiervesenet fra september 2022 der det fremgikk alternative løsninger for å lukke avvikene.

Foretaket har også fremlagt en e-post fra murmester M. av 28.10.22 hvor han oppga at avvikene nok kunne løses på en rimeligere måte enn først antatt.

Foretaket har også fremlagt en e-post fra P. teknikk AS:

Hei, arbeidene med å fjerne spjeld og montere sotluke i skorstein vil beløpe seg til minimum 30.000 eks mva. eks snekkerarbeid pluss eventuelt bytting av ovn som er tilpasset skorsteins løpet, vil vel si at det mest hensigts messige ville være å rive hele konstruktionen å sette inn en element skorstein med ett tverrsnitt som kan betjene ovner som er tenkt tilkoblet da dette vil gi best funktion.

P. teknikk AS har senere opplyst at de ikke ville påta seg arbeidet for denne prisen.

Kjøper innhentet to nye pristilbud på rehabilitering av pipen på hhv. kr 400 312 og på kr 394 375. Kjøper har også fremlagt bilder tatt av feiermester W. som viste at pipeløpene var meget små.

Murmester C. uttalte bl.a. at *"Etter å ha sett bilder og tilsynsrapport, så er jeg helt enig med at pipen må rives og at det må settes opp en ny pipe"*.

Ny felles befaring ble avholdt den 9.2.23 med F. AS, B. Mur og Flis og takstmann V.

B. Mur og Flis utarbeidet rapport i saken, og estimerte kostnadene til kr 159 625.

F. AS avga sin rapport den 21.2.23. Ettersom firmaet ikke priset sitt forslag til lokal utbedring, tok kjøper kontakt med P. AS, som ga et kostnadsoverslag på kr 110 200 for fjerning av spjeld, rehabilitering av skorstein og pussing av mur.

Pristilbudet fra P. AS inkluderte imidlertid ikke kostnader for fjerning av brennbart materiale, etablering av feierluke og fjerning av klebersteinsovn. Dersom kostnadene for dette i rapporten til B. Mur og flis ble lagt til, utgjorde de lokale utbedringskostnadene kr 212 700.

I en oppdatert rapport fra B. Mur og Flis ble prisestimatet for de lokale utbedringene oppjustert til kr 274 031.

F. AS har i e-post av 9.8.23 opplyst følgende:

Jeg har ikke god nok bakgrunn som håndverker til å vurdere kostnadene som er fremlagt i rapporten fra B. Mur og Flis, men sammenlignet med andre lignende prisoppstillinger jeg har sett så virker prisene fornuftig.

Løsningene som foreslås er fornuftige, men på punkt 6 så mener jeg at det har vært gjort rehabiliteringer i lignende røykløp tidligere, som har fungert bra.

Punkt 7 vil sannsynligvis bortfalle fordi det er en helsteins murstein skorstein

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på bakgrunn av estimatet fra B. Mur og Flis.

Foretaket har anført at kjøper har misforstått innholdet i vurderingene, og kom med kommentarer til de enkelte av punktene i rapporten. Foretaket har videre påpekt at det måtte skilles mellom de kostnadene som var nødvendige for å lukke avvik fra branntilsynet, og de arbeidene som var knyttet til oppgraderingen av pipeløpet.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra B. Mur og flis av 11.6.24, som kommenterte de enkelte postene i pristilbudet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om avvik som ble avdekket ved tilsyn i 2018. Kjøper anførte at prisstigning måtte hensyntas ved utmålingen av prisavslaget, jf. bl.a. LE-2021-90822.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 274 031, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 60 592, og forsinkelsesrenter fra 5.12.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med at det forelå noen form for heftelser knyttet til pipe/ildsted ved salget av boligen, og at det ved besøk fra feiervesenet i 2018 ikke ble avdekket noen avvik som fordret utbedring. Dersom det skulle vært funnet noen slike feil ville dette medført fyringsforbud, noe som ikke ble gitt. Foretaket har videre anført at avvikene kunne utbedres forsvarlig ved å utføre mindre tiltak ved skorstein/pipe.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger kjente til de avvikene som ble avdekket ved tilsynet i 2018, og at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la videre til grunn at avvikene representerte en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel knyttet til avvik ved ildsted/pipe i boligen fra 1985, jf. avhl. § 3-7. I vurderingen heter det:

Det er her tale om en bolig fra 1985, og som var 36 år gammel ved salget. Det var opplyst at boligen hadde peisovn i stue, peis i kjellerstue og ildsted i hall. Pipe og ildsteder ble gitt TG 1, men takstmannen tok forbehold om at innvendig pipeløp ikke var besikket. Takstmannen vurderte avstander fra pipe og ildsteder til brennbart materiale å være forskriftsmessig. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud el.

Etter overtakelse hadde kjøper tilsyn av feiervesenet, og det ble avdekket flere avvik. Kjøper ble i denne forbindelse gjort oppmerksom på at noen av de samme avvikene ble påpekt ved tilsyn i 2018. Avvikene som ble påpekt i 2018 var (1) avstand til brennbart materiale fra skorstein (manglende utsparinger) og (2)

innkledd skorstein på yttervegg i 2. etasje.

Sekretariatet legger til grunn at selger var kjent med avvikene som ble påpekt ved tilsynet i 2018, selv om det ikke ble gitt noe fyringsforbud. Selger har også signert på skjemaet der avvikene fremkommer. På skjemaet fremgår det at "kopi av skjema sendes i retur innen 30 dager, men bekreftelse om hvordan feil og mangler blir rettet".

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at selger kjente til avvikene, og at dette var opplysninger om kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det kan også stilles spørsmål ved riktigheten av selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet, sett i lys av selgers kjennskap om avvikene ved pipen, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet legger videre til grunn at opplysningene må antas å ha innvirket på avtalen. Se til sml. FinKN 2023-216.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig i brev av 13.6.24 erkjent ansvar for de to avvikene som feievesenet avdekket i 2018.

Sekretariatet kom også til at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet legger også til grunn at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det har vært betydelig uenighet mellom partene og de fagkyndige vedrørende utbedringsmetoder og kostnader. Det er fremlagt flere rapporter, pristilbud og uttalelser i saken, og der man bl.a. har vært uenige om avvikene ved pipen kan utbedres ved mindre tiltak eller om det er nødvendig med en totalrehabilitering av pipen. Slik saken er dokumentert for oss, finner vi etter en konkret vurdering å legge til grunn kostnadene på kr 274 031 i den siste rapporten fra B. Mur og Flis, som legger til grunn lokal utbedring av avvikene. Utbedringskostnadene utgjør dermed ca. 10 % av kjøpesummen. Vi har registrert at det er noen uenigheter om forståelsen av kostnadene i rapporten, herunder hva som er alternative og nødvendige kostnader, samt bl.a. behovet for å utbedre avstand til brennbart materiale (pkt. 7). Det er foretaket som har engasjert B. Mur og Flis, og som dermed vil være nærmest til å foreta avklaringer om forståelsen av rapporten. Samtlige kostnader i rapporten legges dermed til grunn. På bakgrunn av opplysningene ved salget kan vi ikke se at det var påregnelig med slike kostnader for utbedring av pipe og ildsteder. Pipe/ildsted ble gitt TG 1, og det var ikke opplyst om konkrete avvik ved pipen. Det at selger har tilbakeholdt opplysninger om avvik ved pipen er også et moment som tillegges vekt ved vesentlighetsvurderingen. Slik saken er dokumentert for oss, har vi etter en helhetsvurdering kommet til at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg også til dette, dog slik at nemnda finner at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 216 531. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at utbedringskostnadene knyttet til rapporten fra B. Mur og Flis punkt 2 (som er et alternativ til arbeidene omhandlet i punkt 1) eller punkt 8 er nødvendige for å utbedre forholdene knyttet til pipen/ildstedene. Men selv om utbedringskostnadene er noe lavere enn hva sekretariatet la til grunn, finner nemnda at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med"* er utvilsomt i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Som nevnt, utgjør de relevante utbedringskostnadene kr 216 531. Foranlediget av foretakets anførsler i nemndsansmodningen, legger nemnda til grunn at det er B. Mur og Flis sine oppdaterte utbedringskostnader som skal legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Det er dette beløpet som gir uttrykk for hva utbedring av manglene rent faktisk vil koste, jf. også HR-2021-668-A avs. 33 og 34. Denne avgjørelsen gjaldt riktignok vurderingen av om det var godtgjort en verdireduksjon etter at selger hadde rettet det mangelfulle forholdet (forekomst av skjeggkre i boligen), men nemnda er av den oppfatning at det samme prinsippet må legges til grunn ved utmålingen av prisavslag i vår sak. Nemnda finner at det må gjøres noe fradrag for standardheving og forlenget levetid for de nye ildstedene, men ut over dette er det i hovedsak lokale utbedringsarbeider som ikke medfører at det skal gjøres noe fradrag ved utmålingen. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000.

Hva gjelder kjøpers krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14, heter det i sekretariatets avgjørelse:

Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på totalt kr 60 592 for kostnader til dyrepensjonat og hotell i 14 dager, nedvask av hus og økte strømkostnader. Sekretariatet bemerker at det foreligger opplysningssvikt for kun to av avvikene, og at øvrige feil ved pipen/ildstedene var skjult og dermed utenfor selgers kontroll. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert behov for erstatningsbolig i forbindelse med de lokale utbedringene. Når det gjelder krav om økte strømkostnader kan vi heller ikke se at det er dokumentert årsakssammenheng.

Sekretariatet kan følgelig ikke se at det er grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for noen av de anførte erstatningspostene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. rentel. § 2. Slik nemnda ser det, påløper det forsinkelsesrenter på det utmålte prisavslaget fra 30 dager etter kjøpers påkrav. Dette gjelder selv om det ved utmålingen av prisavslaget er tatt utgangspunkt i utbedringskostnadene slik de fremgår av det senest innhentede pristilbudet. Nemnda kan ikke se at det er noe vilkår for forsinkelsesrenter at kravet er uomtvistet eller klarlagt. Det løper også forsinkelsesrenter på omtvistede krav, jf. LB-2022-159367. Nemnda kan ikke se at HR-2023-2415-A har overføringsverdi til den foreliggende saken. Nevnte høyesterettsavgjørelse gjaldt krav på erstatning for tapt verdistigning og samordning mellom verditapet og kravet på forsinkelsesrenter, da disse til dels dekker samme tap og kreditor ikke har krav på mer enn full erstatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).