

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-889

2.10.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved pipe, stoppekran og vinduskarm – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1969 ble solgt for kr 3 615 000 i januar 2023. Ved salget ble vinduer gitt TG 2, og det ble opplyst om vinduer fra 1988/1970 og 3 vinduer i 2. etasje fra 2011. Det var påvist at enkelte vinduer var vanskelig å åpne/lukke, og påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass som kunne medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører. Pipe og ildsted var gitt TG 2, og det ble opplyst om pipeløp i boligen med parafinovn i stuen. Vaskerommet var fra byggeår, og ble gitt TG 3, med opplysning om at oppussing/rehabilitering måtte påregnes. Vannledninger ble antatt i hovedsak å være fra byggeår, og ble gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved skorstein/pipe, hovedstoppekran og vinduskarm. Foretaket avslo kravet bl.a. under henvisning til at selger ikke kjente til feil, og at det var gitt risikoopplysninger om bygningsdelene. Nemnda kom til at feil ved pipen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 128 438, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved pipe, stoppekran og vinduskarm, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1969.

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1976, og hadde bodd i boligen i 46 år. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid ved våtrom, feil/arbeid/kontroll på vann/avløp, fukt i underetasje/kjeller, feil ved ildsted/skorstein/pipe, sopp/råteskader i boligen og arbeid på tak/fasade. Selger kjente heller ikke til påbud/heftelser osv. ved eiendommen. I tilleggskommentar var det opplyst om "Nytt bad ca 1990 tallet av fagfolk", "Nytt kjøkken ca 1990 tallet av fagfolk" og "Nytt sikringskap ca 2019".

I tilstandsrapporten av 18.12.22 fremgikk det bl.a. at bygget/rekkehuset var ca. 52 år gammelt og var opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. For øvrig var boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som det var gitt inntrykk av. Vaskerommet og baderommet i 2. etasje var av eldre årgang og det måtte påregnes oppgradering til dagens krav. Om takteking var det opplyst om flatt tak antatt tekket med papp/folie. Bygningsdelen var del av byggets fellesareal og

tilstandsgrad var dermed ikke vurdert. Det var vist til sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Om veggkonstruksjonen var det opplyst om bærende konstruksjoner i betong med utfyllende vegg i stuen i bindingsverk-konstruksjon, utvendige fasader av steinbelagte betongelementer og trepanel på vegg av bindingsverk-konstruksjon.

Vinduer var gitt TG 2, hvor det var opplyst om vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 1988 og 3 vinduer i 2. etasje fra 2011. Det var lufteventiler i forbindelse med flere av vinduene. Det var hvitmaltelister/gerikter rundt vinduene. Om vedlikehold var det opplyst at vinduene ble visuelt undersøkt og fremstod i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det ble bemerket at vinduer var en bygningsdel som hadde en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slapp ut mer varme enn nye vinduer. Årstall var oppgitt til 1970 ut fra produksjonsår på produkt. Under vurdering av avvik, opplyste takstmannen at det var påvist at enkelte vinduer var vanskelig å åpne/lukke. Det var påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Under "Tiltak" var det opplyst at vinduer måtte justeres. Det burde gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det var opplyst at kondensering på enkelte glass hadde medført fuktskader i treverk som kunne medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Pipe og ildsted var gitt TG 2. Det var opplyst om pipeløp i boligen med parafinovn i stuen. Videre var det opplyst om dagstank plassert på vegg i stuen. Ytterligere vurderinger var ikke gjort. Skulle pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares, måtte det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe var formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det var forutsatt at de branntekniske krav var kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, var det vist til å ta kontakt med lokalt brann- og feievesen. Under "Vurdering av avvik" var det opplyst at ildfast plate manglet på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Under "Tiltak" var det opplyst at det var anbefalt å montere ildfast plate under luker på pipe.

Vaskerommet var gitt TG 3, hvor det var opplyst om at det var fra byggeår, ikke oppfylte dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid var passert, og oppussing/rehabilitering måtte påregnes. Kostnadsestimat var på kr 50 000 – 100 000. Vannledninger ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om røropplegg i kobber. Mesteparten av anlegget så ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag var dette rør som erfaringsmessig med tiden kunne få svakheter i bend og rørskjøter. Takstmannen opplyste at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på innvendige vannledninger. Under "Tiltak" var det opplyst at ifm. oppgradering av våtrom ville det være naturlig med utskiftning av rør. Det var ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det var opplyst at tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmet seg.

Av borettslagets vedtekter fremgikk bl.a. at andelseier skulle vedlikeholde slikt som vinduer, vindusglass, rør, ledninger, utstyr og apparater med mer. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfattet bl.a. utskiftning av vinduer, utvendig tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, rør eller ledninger som var bygd inn i bærende konstruksjoner.

Boligen ble solgt for kr 3 615 000 ved kjøpekontrakt datert 31.1.23/1.2.23, og overtatt av kjøper den 28.4.23.

I skriv fra B. AS 22.8.23 ble det angitt kostnader på kr 4 250 for utbedring av hovedstoppekran.

Kjøper reklamerte 31.8.23 over feil ved skorstein/pipe, hovedstoppekran og vinduskarm. Kjøper opplyste at de i august 2023 oppdaget feil ved pipeløp da de skulle montere ny peisovn. Det ble også avdekket at vinduskarm på ett vindu var råteskadet. I forbindelse med innsetting/installering

av vaskemaskin ble det også avdekket at stoppekran for vann var defekt og måtte utbedres, da den ikke kunne stenges.

I tilbud fra P. 13.9.23 ble det estimert kr 101 687,50 for utbedring av pipe.

I skaderapport 9.10.23 fra F. fremgikk bl.a. følgende feil ved pipe og vinduer:

1. Skade på pipeløp.

Her oppdaget kunde skader på pipeløp når de skulle montere nytt ildsted.

Ved besiktigelse var en representant fra P. AS på plassen og kom med følgende uttalelse:

Tidligere rehabilitert firkantet element pipe, joga eller plewi, 17x17 med en pimpe steins rør som er ø100 ca.

Rehabiliterings rør går ikke i full lengde av pipe, mellom 100cm over gulv og til 240 er det ingen rehabiliterings rør,

Denne rehabiliterings rør som er støpt fast med løs leca og sement må fjernes.

Så må pipe rehabiliteres med en rust fritt stål rør med kobling til et ildsted,

Sot luke må byttes til en som kan stå nært tre verk,

Konklusjon:

Det må utføres betydelige reprasjoner av pipe og pipeløp

2. Skader på vindu.

Kunde oppdaget skader på vindu som ble oppfattet som råteskader.

Her ble vinduet inspisert, og det ble funnet betydelige råteskader på ramme utvendig. Alder på vinduet står ikke, men ut i fra utseende er det nærliggende å tru at dette er fra byggeår. Vinduet er definert som ødelagt og må byttes (...)

Tidligere eller utviklet skade: Ja

Råteskader har pågått over flere år.

Det var estimert ca. kr 102 500 inkl. mva. for reparasjon av pipe og ca. kr 22 500 inkl. mva. for bytte av vindu. Ulike reparasjonsløsninger var vurdert. Det var også nevnt at kjøper hadde meldt inn feil på stengekran, og at denne var angivelig gammel og var byttet.

Foretaket opplyste at selger i tilbakemelding til foretaket hadde opplyst at kranen ble lukket i forbindelse med frakobling av vaskemaskinen uten problemer forut for overtakelsen.

Foretaket opplyste 18.1.24 og 27.3.24 at fullmaktshaver på vegne av selger hadde opplyst:

Jeg har fullmakt fra eier (selger), min svigerfar, til å håndtere alt med salg av hans leilighet, etter han ble enkemann november 2022. (...)

Han har aldri tatt del i noe reparasjoner, oppussing eller lignende, kun brukt fagfolk.

Leiligheten bærer preg av lite modernisering eller utskiftninger. Mye er fra byggeår.

Dette kommer tydelig fram i prospekt, takstrapport og visuelt.

Parafinovnen som var installert i leiligheten er av eldre årgang. Det er forbud mot bruk av dette i dag. Et forbudet har vært kjent lenge ville komme. Hvis denne ovnen er montert feil av noe som slag er dette noe min svigerfar aldri har hatt kunnskap om eller kunne hatt kunnskap om. Ovnen er ikke montert av tidligere eier selv og kan muligens være fra byggeår. Parafinovnen har vært i bruk fram til ca 10 år siden og det har aldri vært snakk om at den ikke virket som den skal. Ikke noe røyklekkasje. Etter det jeg har blitt fortalt har borettslaget hatt feier regelmessig uten tilbakemeldinger om noe er tett, feil eller andre mangler. (...)

Kjøper har vedlagt feierrapport fra Ø. datert 19.10.15 sendt til borettslaget. Der fremgikk om skorstein at det var feilmontering, herunder: "Røykkanaler og skorstein skal prosjekteres og utføres slik at varmeinstallasjoner kan fungere tilfredsstillende". Feiervesenet ba om skriftlig

tilbakemelding på hvordan og når påpekte avvik ville bli rettet innen 30 dager.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at feil ved pipeløp var upåregnelig for kjøper. Det var på et tidspunkt forsøkt foretatt en rehabilitering av pipeløpet som hadde vært fullstendig mislykket, og som nå krevde en omfattende utbedring. Selger kjente eller måtte kjenne til at det var avvik på pipen, ref. bl.a. feierappport fra 2015. Under selve punktet "Pipe og ildsted" var det kun opplyst at ildfast plate manglet. Hva gjaldt vindu som var råteskadet på utsiden var det gitt mangelfulle/uriktige opplysninger. Vinduet falt nærmest ut ved første gangs bruk. At hovedstoppekrane var defekt er ikke nevnt i salgsoppgaven. Takstmannen kunne umulig ha vurdert og funksjonstestet hovedstoppekranen, jf. forskriften § 2-4.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 128 438, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Det var ikke grunnlag for å betvile riktigheten av selgers forklaring. Selger opplyste å ikke ha opplevd problemer knyttet til fyring med parafinovnen, og hadde ikke benyttet seg av denne de siste 10 årene. Feierappporten var adressert til borettslaget. Boligen var eldre, pipe og ildsted var gitt TG 2, og avklaring av tilstand krevde tilsynsrapport fra feievesenet. Hva gjaldt vinduene, måtte kjøper forvente at enkelte vinduer hadde fuktskader, og at det forelå utskiftningsbehov ut fra alder. Når det gjaldt stoppekranen, var det ved salget opplyst at våtrommet/vaskerommet var fra byggeår og gitt TG 3, samt at dette måtte oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble oppgitt et kostnadsestimat. Videre var det om vannledninger, som ble gitt TG 2, opplyst at det var røropplegg i kobber, og at mesteparten av anlegget så ut til å være ifra byggeår. Etter all sannsynlighet skyldtes feilen med hovedstoppekranen at den hadde oppnådd en alder hvor plutselige skader kunne oppstå.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet var det ikke sannsynliggjort opplysningssvikt eller at boligen avvek fra avtalen eller boligens generelle tilstand, sett i lys av opplysningene gitt før salget, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg sekretariatets konklusjon for så vidt gjelder vinduene og stoppekran.

Når det gjelder vinduene, måtte kjøper forvente at enkelte vinduer hadde fuktskader og at det forelå utskiftningsbehov ut fra alder. Enkelte av vinduene var fra 1988, og det var gitt TG 2.

Med hensyn til stoppekranen var det ved salget opplyst at våtrommet/vaskerommet var fra byggeåret og gitt TG 3, samt at dette måtte oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble oppgitt et kostnadsestimat. Videre var det om vannledninger, som ble gitt TG 2, opplyst at det var røropplegg i kobber, og at mesteparten av anlegget så ut til å være ifra byggeår.

Nemnda har vært noe mer i tvil når det avviket ved pipen/skorsteinen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, men finner vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd vanskelig. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Boligen var opplyst oppført i 1969. Taktekking var en del av byggets fellesareal, og dermed ikke tilstandsvurdert. Det var vist til sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Pipe og ildsted ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om pipeløp i boligen med parafinovn i stuen. Dagstank var plassert på vegg i stuen. Ytterligere vurderinger var ikke gjort. Pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov måtte avklares gjennom tilsynsrapport fra feievesenet.

Ildsted og pipe var formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det var forutsatt at de branntekniske krav var kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiervesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav måtte man ta kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Takstmannen kommenterte at ildfast plate manglet på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, og tiltak var anbefalt. Pipens alder var ikke kommentert. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839.

Kjøper måtte dermed legge til grunn at pipen var over 50 år gammel, og det var opplyst om enkelte feil. Vi forstår det også slik at det ikke har vært benyttet peis i boligen tidligere, og at kjøper nå ønsker å gjennomføre en bruksendring av peisen/pipen.

Nemnda har vurdert sammenliknbare saker. Se bl.a. FinKN 2023-125 (...).

I likhet med ovennevnte sak, viser vi til at gitt at det var avdekket feil ved pipe/skorstein i 2015 som ikke var rettet, samt at stålrøret var kortere, kunne isolert sett fremstå som et upåregnelig element for kjøper. Det var imidlertid gitt opplysninger om feil, tilstandsgrad og alder på boligen som tilsa at kjøper måtte regne med enkelte utbedringsbehov. Det var gitt få opplysninger om oppgraderinger på boligen/pipe/ildsted.

I likhet med FinKN 2023-125 anses dette å være et grensetilfelle i relasjon til avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at utbedringsbehov grunnet elde/slitasje måtte anses påregnelig, men spørsmålet er om utbedringskostnaden på kr 102 500 overstiger hva som måtte anses påregnelig. Under tvil har nemnda kommet til at kostnaden forbundet med feilmonteringen i 2015 måtte anses upåregnelig. Slik saken er opplyst, er nemnda enig i at en slik feil ikke kunne forventes ut fra de opplysningene som ble gitt om alder og tilstand. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for dette konkrete avviket.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar nemnda utgangspunkt i oversikten i tilbudet fra P. AS fra 13.9.23. Fjerningen av rehabiliteringsrørene er her angitt til kr 32 187,50. Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, blir prisavslaget dermed kr 22 187,50.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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