

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-313

26.3.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Fritidseiendom – sprekk i pipe – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1977 og tilbygget i 1991 ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.2.22. Ved salget var særlig peisen fremhevet i markedsføringen, og det ble bl.a. opplyst om "stor peisovn" som "sikrer den gode hyttestemningen". Pipe og ildsted ble vurdert til "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), med påpekninger om diverse svakheter ved pipeanlegget. I egenerklæringen krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted eller pipe. Etter overtakelsen ble det gjennomført branntilsyn av hytta, og i tilsynsrapport fra november 2023 ble det påpekt flere avvik ved pipe/peis. Kjøper reklamerte til selger samme måned, og partene ble enige om å forlike forholdet minnelig. Omtrent et halvt år senere, under utbedring av feilene, avdekket kjøper at ett av pipeløpene var sprukket. Kjøpers håndverker utbedret sprekken, og kjøper reklamerte deretter til foretaket over forholdet den 22.6.24. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, at boligen ikke var i tråd med forskrifter, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var sannsynliggjort at forholdet hadde oppstått før risikoens overgang. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 15 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Valdres oppført i 1977.

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

Koselig åpen og luftig hytte med mønet himling og tømmeråser.

(...)

I følge tidligere eier ble hytta opprinnelig bygd i 1977, da som en laftet tømmerbygning fra ca. 1850 som ble byttet og reoppført på dagens plassering. Den ble videre tilbygd i lengderetningen i 1991 med utvidelse av større stue samt nytt tilbygg i 2009 med inngangsparti, vedskjul, soverom og toalettrom. Hytta fremstår som generelt godt vedlikeholdt og ettersett.

(...)

En stor peisovn med glassdør gir et fint innsyn til varmen og sikrer den gode hyttestemningen.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Pipe og ildsted - "lys" TG2

To stk murte piper med pussede overflater – vedovn på kjøkken og peisovn i stue – begge pipene som helbeslått over tak. Propanbrenner i vaskerom samt dieselvarmer i stue.

Sotluke på pipe i stue – det ses å mangle ubrennbar plate på vegg samt på gulv.

Vedovn på kjøkken, sotlute bak ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I egenerklæringsskjemaet avkrysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted eller pipe.

Boligen ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.2.22, og overtatt av kjøper den 11.3.22.

Etter overtakelsen hadde kjøper branntilsyn ved brannvesenet. I tilsynsrapport datert 2.11.23 ble følgende feil påpekt:

Avvik som må rettes

Avvik 1

Sotluke nærme brennbart materiale

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale som minimum tilfredsstiller overflate klassifisert B-s1,d0 eller sotlukestein for den aktuelle skorsteinstypen (Leca sotlukestein for Leca skorsteiner, Icopalstein for Icopalskorsteiner etc.) kan settes inn i sotluka. Dette gjelder skorstein Øst.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2

Defekt sotluke

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi at sotluken/feieluken er defekt. Sotluken/feieluken skal være utført med 2 plater med minst 25 mm avstand. Dette gjelder skorstein Vest.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3

Takstige

Kommentar

Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 4

Røykhull

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet. Dette gjelder skorstein Øst

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Kjøper innhentet pristilbud fra murmester R. på kr 50 000 for utbedring av de avdekkede forholdene. Kjøper og foretaket inngikk deretter et forlik ved at kjøper fikk utbetalt kr 15 000.

Da murmesteren noe senere skulle utbedre avvikene, ble det oppdaget at det var spekk i piperøret. Det ble fremlagt SMS-korrespondanse mellom murermesteren og kjøper, i tillegg til flere bilder av forholdet.

Kjøper reklamerte til foretaket den 22.6.24. Det fremgikk av reklamasjonen at murmester oppdaget sprekken 11.6.24, og at den ble utbedret påfølgende dag.

Kjøper har fremlagt følgende kommentar fra murmesteren:

Da jeg fikk feiet pipe fant jeg ut at to rør var sprukket, dette var ikke lett å se uten å ha feiet og demontert røykrør fra eksisterende ovn, derfor ble ikke dette oppdaget av feier ved kontroll.

Grunn til skade kan være tidligere pipebrann som har forårsaket høy varme og sprukket rør.

Løsning på dette er å fjerne eksisterende rør og sette nye keramiske rør, eller sette nye stålrør innvendig i eksisterende keramiske rør.

Den enkleste og billigste løsningen er stålrør slik som ble gjort her.

I revidert tilbud fra murmester R. fremgikk det at kostnadene for utbedring av forholdet utgjorde kr 15 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at peisen var i tilbygget som var oppført i 1991, og brudd på pipeløpet var dermed upåregnelig. Videre anførte kjøper at boligen ikke var i tråd med offentligrettslige krav, selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og det var uriktig opplyst at ildstedet sørget for "god hyttestemning".

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 eller 4-14 på kr 15 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har også anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10, og at det heller ikke var sannsynliggjort at forholdet oppsto før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og fant heller ikke holdepunkter for at sprekken var til stede før risikoens overgang etter avhl. § 2-4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og fant heller ikke holdepunkter for at sprekken var til stede før risikoens overgang etter avhl. § 2-4.

Nemnda er enig i at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Om vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Etter avhl. § 3-2 første ledd så kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kjøpers berettiget forventning ut fra "mellom anna" eiendommens type, alder og synlige tilstand. Bestemmelsen gir uttrykk for det abstrakte mangelsbegrepet, som innebærer en konkret helhetsvurdering av om eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det er fastslått i forarbeidene at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, se Prop. 44 L (2018-2019) s. 85. Kjøpers rimelige forventning må fastsettes ut fra det samlede opplysningsbildet som forelå ved tidspunktet for

kjøpsavtalen. Bestemmelsens oppstilling er ikke uttømmende, jf. "mellom anna". Dette medfører normalt at partenes avtale står sentralt i vurderingen, jf. avhl. § 3-1.

Vi vil vise til at det er uttrykkelig presisert i forarbeidene at det skal "en del til" for at det foreligger kontraktsrettslig mangel ved et kjøp av eldre fritidseiendom, se [Prop. 44 L (2018-2019) s. 58]. Følgelig må kjøper akseptere en del utbedringsbehov ved kjøp av slike eiendommer, se også nemndas praksis i bl.a. FinKN 2024-1096 og FinKN 2024-471.

I foreliggende sak er hytta i hovedsak opplyst bygget i 1977, med tilbygg i 1991. Det er klart nok tale om en eldre fritidsbolig i forarbeidenes forstand. Dette innebærer som nevnt at kjøper måtte forvente utbedringsbehov utover det som var direkte kommunisert i tilstandsrapporten og øvrig salgsdokumentasjon.

Det ble også gitt konkrete risikoopplysninger ved at pipe ble vurdert til TG 2. Sammenholdt med det øvrige opplysningsbildet, og da særlig alder og det faktum at det er tale om en fritidseiendom, vil følgelig TG 2-vurderingen tilsa at kjøper ikke kunne ha særlig forventning til ildstedets standard.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og kan ikke se at det fremkommer noe i nemndsansmodningen som endrer saken. Det er dermed ikke sannsynliggjort mangel i saken, og nemnda trenger derfor ikke gå inn på spørsmålet om en ev. mangel forelå ved risikoovergang.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).