

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-476

13.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved pipe – reklamasjonsfristen – TG 0 og 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 8,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.22. Det ble opplyst i egenerklæringen om dårlig trekk i pipeløp, men at det var satt inn ny avtrekksvifte i 2014. I tilstandsrapporten ble ildsted/skorstein gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst om skorstein fra byggeår, men at det ikke var avdekket funksjonssvikt. Etter overtakelsen mottok kjøper varsel om tilsyn/feiling av innkledd pipe datert 9.5.23, hvor det ble påpekt mistanke om feilmontering og at slukkeutstyr burde byttes/service. Kjøper reklamerte over forholdet den 9.8.23. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet. Foretaket har bestridd ansvar, og vist til at det ble reklamert for sent, ettersom kjøper ikke hadde hatt noen rimelig grunn til å vente tre måneder med å reklamere. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 130 129, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente fra 25.7.24.

Sekretariatets redegjørelse i FinKN sak 202406499 - AYZ

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik knyttet til ildsted/pipe jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1984.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en flott og innholdsrik bolig.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud e.l. har selger krysset av på "ja", og opplyst:

Forrige eier opplevde dårlig trekk i pipeløp og monterte elektrisk avtrekksvifte med fjernstyring. Denne ble erstattet av ny vifte av samme merke i 2014 grunnet skade i forbindelse med rehabilitering av tak og beslag.

I tilstandsrapporten fremgikk det at skorstein var fra byggeår, og det ble opplyst om peisovn med glassdør i stue. Skorstein og ildsteder var vurdert uten at det var oppdaget funksjonssvikt, og punktet ble gitt «TG 0 og 1».

Boligen ble solgt for kr 8,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

Etter overtakelsen mottok kjøper «varsel om tilsyn og/eller feiling av den 09.05.2023», datert 11.5.23. Her fremgikk bl.a. følgende:

Åpne avvik på eiendommen:

(..) Avvik: Pipe innkledd. (..) Gjelder to nederste etasje – kontor og soverom.

Anmerkninger på eiendommen:

(..) Anm: Mistanke om feilmontering. Se dokumentasjon. Merknad: Gjelder innbygd peisinnatts

(..) Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.

Kjøper har forklart at fyringsforbud ble formidlet muntlig under kontrollen 9.5.23.

Etter videokontroll den 3.7.23 mottok kjøper et skriv av 4.7.23 hvor det bl.a. var bemerket at pipa hadde flere små skader, at det manglet biter og var mellomrom mellom hvert element. Avvik måtte utbedres og settes i forskriftsmessig stand.

Kjøper reklamerte til foretaket den 9.8.23.

Det ble innhentet skaderapport fra Norconsult datert 26.4.24 som konkluderte med at det måtte monteres nytt røykrør i stål, og kasse for innbygging av ildsted måtte de- og monteres i godkjent materiale til en samlet kostnad på kr 130 129 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at den faktiske tilstanden ikke var i samsvar med tilstandsgraden som ble gitt i tilstandsrapporten. Avvikets art og utbedringsbehovet var også upåregnelig. Kjøper anførte videre at takstmannen ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om at pipen var innkledd. Kjøper anførte at det ble reklamert innen rimelig tid iht. avhl. § 4-19, jf. Rt. 2010 s. 103.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 130 129, samt krav om advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 25.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at forholdet ble avdekket 9.5.23, og reklamasjon ikke ble sendt før 9.8.23. Allerede den 9.5.23 fikk kjøper muntlig fyringsforbud. Det hadde ikke skjedd noe mer i tiden mellom oppdagelse av feilen og reklamasjonen, og kjøper hadde ingen rimelig grunn til å vente tre måneder med å reklamere. Foretaket har vist til FinKN 2025-91.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og viste bl.a. til Rt. 2011 s. 1768. Videre kom sekretariatet til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og det ble vist til at bygningsdelen ble gitt TG 0 og 1 ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har overholdt sin reklamasjonsfrist etter avhl. § 4-19. Nemnda finner, som sekretariatet, at reklamasjonsfristen i denne saken ikke kan sies å ha startet å løpe før videokontrollen den 3.7.23. Det vises bl.a. til at tilsynet 9.5.23 kun beskrev en mistanke og også oppfordret til videre undersøkelser. Først ved videokontrollen fremgikk det at flere elementer nedover i pipen hadde små skader og det manglet biter. Det var videre først da det ble klarlagt at skorsteinen var uten lufteløp, og at den ikke var i forskriftsmessig stand. Nemnda anser derfor at kjøper har reklamert i rett tid etter avhl. § 4-19, samt at det i lys av den angitte tilstandsgraden for pipen foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. For mangelsvurderingen vises det i sin helhet til sekretariatets begrunnelse.

Om prisavslag og erstatning for egenandel slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering og konklusjon:

Etter en skjønnsmessig vurdering, finner vi det rimelig at prisavslaget settes til kr 100 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. rentel. § 2.

Kjøper kan i tillegg kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).