

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-524

26.5.2025

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

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

Avvik ved ildsted – opplyst om pålegg – TG 2 – uriktig opplysning? – avhl. §§ 3-2 og 3-8.

En enebolig fra 1969 ble solgt for kr 4,85 mill. i februar 2024. Boligens ildsted ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det var anbefalt å etablere et foringsrør med tanke på alder. I selgers egenerklæring ble det opplyst om pålegg fra myndighetene om å montere et slikt foringsrør i pipa, og at «opplyst kostnadsoverslag fra brannstasjonen» var på «15-20 tusen kroner». Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved sotluken på ildstedet, og at peisovnen måtte erstattes da den ikke lenger var godkjent. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig for kjøper. I tillegg anførte kjøper at det ble gitt uriktige opplysninger om etablering av foringsrør. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger om ildstedet ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 278, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1969.

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

Velkommen til (...) en modernisert og innholdsrik bolig over to plan, med leieinntekt i sokkel. Eiendommen har vært igjennom flere oppgraderinger de senere årene. I tillegg vil du få en stor eiendoms tomt på 1,6 mål som gir gode uterom for både store og små.

I tilstandsrapporten ble «Ildsted/Skorstein» vurdert til TG 2. Det ble bl.a. opplyst at én eller flere sider av teglpipe var innkledd, men at det ikke var påvist avvik i forhold til avstand til brennbart materiale. Videre fremgikk følgende:

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendig ble det ikke utført kontroll grunnet snø.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

(...)

Siste feiing: 20.04.2020.

Siste tilsyn: 05.01.2024.

Merknader: Teglskorstein er kledd inn på 1 side på kjøkkenet, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

TG 2 grunnet alder/merknad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelses anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Det anbefales på generelt grunnlag å etablere et foringsrør med tanke på alder.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe ble det krysset av "ja":

Fått pålegg om og montere foringsrør i pipa.

På spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav eller manglende tillatelser vedr. eiendommen var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Avvik på pipe. Noe kjøkkeninnredning montert for nert. Uansett på grunn av pipas alder er det anbefalt å montere foringsrør inne i pipa. Opplyst kostnadsoverslag fra brannstasjonen 15-20 tusen kroner. Med montering av foringsrør blir avviket rettet

Boligen ble solgt for kr 4 850 000 ved kjøpekontrakt signert den 26./27.2.24 og overtatt av kjøper den 11.6.24.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved sotluken og at peisovnen måtte erstattes, da den ikke lenger var godkjent.

Kjøper har innhentet skaderapport/pristilbud fra peisforhandler V.:

Feieluke/sotluke står for nært brennbart materiale. Kravet 30 cm fra brennbart materiale. I tillegg vender innerdør inn mot feieluke noe som ikke er godkjent.

Eldre Jøtul F3 med defekte brennplater. Deler til denne ovnen kan ikke skaffes da ovn ikke er rentbrennende. Deler produseres ikke lengre til ovner som ikke er rentbrennende.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 48 278.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper viste til at det var upåregnelig at peisen hadde et utbedringsbehov. Videre anførte kjøper at selger ga en uriktig opplysning, da avviket ikke ble rettet kun ved montering av foringsrør, men at også peisen måtte erstattes. Kjøper mente det var gitt en berettiget forventning om at bytte av foringsrør ville løse avviket. Når dette viste seg å ikke stemme, forelå det både avvik fra det forventbare og en uriktig opplysning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 73 278, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble gitt en rekke risikopplysninger om ildstedet og at selger ga de opplysningene som ble gitt av feiervesenet før salget, jf. avhl. § 2-4. Foretaket kunne dermed ikke se at det foreligger noen mangel etter verken avhl. § 3-2 eller § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget, og at det ikke var dokumentert at det var gitt uriktige opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8 grunnet avvik ved boligens ildsted.

I sekretariatets vurdering av saken heter det følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2:

Sett i lys av ovennevnte er spørsmålet hvorvidt de konkret angitte utbedringene i tilstrekkelig grad må sies å overstyre kjøpers berettigede forventninger til kjøpsavtalen.

I nærværende sak var det rent faktisk kjent for kjøper at ildstedet hadde avvik og at selger hadde fått et pålegg fra myndighetene om å montere "foringsrør", jf. avhl. § 3-10, jf. avhl. § 3-1, se egenerklæringsskjemaet punkt 7 og 20. Videre skrev taksmann bl.a. følgende i tilstandsrapporten under sin vurdering av "ildsted/skorstein":

«Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side på kjøkkenet, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.»

Det at ildstedet som sådan hadde et akutt utbedringsbehov utgjør derfor ikke et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Det at vedovnen som en konsekvens av dette måtte frakobles og flyttes vekk fra brennbart materiale var ellers forventbart for kjøper. Vi kan heller ikke se at det er upåregnelig for kjøper at vedovnen må erstattes med en ny vedovn pga. miljøkrav, da vedovnen åpenbart var gammel, noe som igjen var synlig for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan ikke nemnda se at det var upåregnelig for kjøper at det forelå et slikt utbedringsbehov knyttet til ildstedet som avdekket.

Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Slik nemnda ser det, var selgers opplysninger om "foringsrør" i samsvar med det pålegget som ble gitt av brannvesenet/feiervesenet. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det var «uansett forventbart for kjøper at ildstedet og pipen hadde et oppgraderingsbehov, herunder er ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, se bl.a. Bergsåker (2023) s. 261 og nemndas begrunnelse i FinKN 2024-236».

Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av verken avhl. §§ 3-2 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).