

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-584

4.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved gasspeis – selgers utbedringsrett – kontrollansvaret – avhl. §§ 3-2, 4-10 og 4-14.

En enebolig oppført i 2008 ble solgt for 20,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.23. Ved salget var eiendommen markedsført med «gjennomgående høy standard», og pipe og ildsted var vurdert til TG 1. Det ble opplyst i egenerklæringen at boligen var bygget ny for selger i 2008. Etter overtakelsen avdekket kjøper at veggen over peisen ble varm ved bruk. Det ble innhentet en skaderapport som fastslo at peisen var feilkonstruert og at den var brannfarlig. Kjøper utbedret forholdet, og reklamerte senere overfor foretaket, med anførsel om at forholdet utgjorde et upåregnelig avvik fra kjøpers rimelige forventning. Foretaket erkjente at forholdet utgjorde en mangel, men avsto kjøpers krav med henvisning til at selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 var misligholdt. Foretaket anførte også at det heller ikke var grunnlag for å kreve erstatning iht. kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kom til at mangelen var innenfor selgers kontroll, og ga kjøper medhold i krav om erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 115 668, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav 3.6.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 2008.

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

STANDARD

Moderne og stilren innredning med gjennomgående høy standard. Store vinduer gir en utsikt fra boligen som få eiendommer kan skilte med. Praktisk og lettstelt.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Pipe og ildsted – TG 1

Boligen har isolert stålpipes og gasspeis i stuen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted. Selger ga følgende kommentar i skjemaets fritekstfelt:

Huset ble bygd nytt for oss og ferdigstilt sommeren 2008

Boligen ble solgt for kr 20,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.23, og overtatt av kjøper den 29.9.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at veggen over peisen ble varm ved bruk. Kjøper tok kontakt med megler, som henviste til boligselger-/boligkjøperforsikringen i SMS av 8.2.24.

Kjøper innhentet en rapport fra firma T datert 12.2.24. I rapporten ble flere avvik ved peiskonstruksjonen påpekt, deriblant følgende:

3. Bilde under viser innvendig peiskasse ned mot peisinnsats

- Det er ikke benyttet varmeskjold som vist i figur 3.2
- Det er benyttet brennbare materialer i form av hvitt konstruksjonsvirke ubeskyttet med en avstand på ca. 6 cm fra toppen av peisinnsats.
- Det er benyttet brennbare materialer i form av hvitt konstruksjonsvirke med en avstand til peisinnsatsen side på ca. 1 cm.

4. Bilde under viser innvendig peiskasse opp mot tak og avgassrør mot tak

- Hele peiskassen er fullstendig åpen mot husets takkonstruksjon, slik at produsert varme fra peisen føres opp i kald takkonstruksjonen som skulle vært isolert mot innevendige rom.
- Åpningen som beskrevet over bryter husets dampspærre.
- Normalt bygges peiskasser med falsk tak innevendig i peiskassen som ligger lavere enn takkonstruksjonen. Under det falske taket monteres utluftingsventiler til rommet slik at varme fra innvendig kasse ledes ut i rommet.
- Det er ikke montert takbrannvernsplate i overgang til takkonstruksjon som vist i figur 8.3 og 8.4 og tilhørende tekst.
- Avgassrøret ligger med en avstand til bakkant plassbygd kasse av brennbart materiale på ca. 2 cm. Kravet i produsentens brukerveiledning er minimum 2,5 cm, og til sammenligning er normale avstandskrav fra andre produsenter 5 cm.

I rapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Oppsummert fremstår installasjonen som at den ikke er bygget iht. produsentens krav og med de sikkerhetsinnretninger som kreves for en sikker installasjon med tanke på brann sikkerhet. Observasjoner knyttet til byggetekniske forhold som åpninger mot kald takkonstruksjon og brutt dampspærre kan om nødvendig kvalitetssikres av riktig fagpersonell.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra P AS, som utbedret forholdet:

Følgende fakta ble oppdaget.

- Eksisterende gass peis er satt opp i bygningen i tre stender og med gipsplater som gjør installasjonen meget brannfarlig.
- Skruer i konstruksjonen var varmeledende inn i bærende konstruksjon i huset
- Intet teknisk bytte mot tak. All konveksjonsluft gikk rett opp i takkonstruksjon og inn i gjennomføringskasse i taket.
- Det skal og må gjøres en brannplatestopper for konveksjonsluft over ventil i peiskasse.
- Det skal og må gjøres tetting rundt pipeløp for diffisjonsperre (plast) i tak
- Store fuktskader i tak og kasse da varmluft har stanget opp i ikke isolert kasse på tak. Dette har medført vesentlig kondensering.

Montert peis gjorde skade på hus og konstruksjon og var ikke egnet som ildsted og var både brannfarlig og til skade for kondensering.

Den måtte rives i sin helhet.

Kjøper har dokumentert kostnader for levering og montering av ny gasspeis på til sammen kr 125 668. Faktura for arbeidene var datert 19.2.24 og 18.2.24.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 6.3.24.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder og høye standard. Videre har kjøper fremholdt at utbedringsretten iht. avhl. § 4-10 ikke var

krenket, og viste til at gasspeisen ble ansett som brannfarlig av håndverker, slik at det ville ført til en urimelig ulempe for kjøper å avvente utbedring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 115 668 etter fradrag for egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav 3.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, men har anført at kjøpers rett til å kreve prisavslag var bortfalt som en følge av at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10. Det ble vist til at arbeidet med å etablere ny peis ble igangsatt før foretaket ble orientert. Etter foretakets mening var det ikke omstendigheter som tilsa at det ville vært en urimelig ulempe for kjøper å avvente utbedring. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for å kreve erstatning etter avhl. § 4-14, og har anført at det var tale om en skjult mangel utenfor selgers kontroll, og at selger ikke var ansvarlig for feil utført av håndverker. Foretaket viste til at gasspeisen ble kjøpt av et navngitt firma, og montert av en av deres godkjente montører i forbindelse med oppføringen av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at utbedringsretten iht. avhl. § 4-10 var krenket, men at dette ikke utelukket et erstatningskrav iht. bestemmelsens fjerde ledd, jf. § 4-14, jf. særlig Prop. 44 L (2018-19) s. 89. Ettersom boligen var oppført på oppdrag av selger, var forholdet innenfor selgers kontroll, jf. HR-2022-192-A og bl.a. FinKN 2021-847 og FinKN 2025-218.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at avvik ved installeringen av en gasspeis utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Spørsmålet er om kjøper har krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, samt om vilkårene for kontrollansvar etter avhl. § 4-14 eventuelt er oppfylt.

En samlet nemnd er enig med sekretariatet i at kjøper har krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10. Foretaket/selger ble ikke kjent med forholdet før etter kjøpers utbedring. Nemnda kan ikke se at det forelå omstendigheter som tilsier at det ville påført kjøper en urimelig ulempe å avvente utbedring, jf. avhl. § 4-10 første ledd. Sekretariatet påpekte at kjøper kunne unnlatt å benytte peisen inntil videre samt at den ikke utgjorde en sikkerhetsrisiko når den ikke var i bruk, noe nemnda er enig i. Utbedringsretten er altså krenket, noe som i utgangspunktet innebærer at kjøper taper sin rett til å kreve prisavslag, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd. Men dette hindrer ikke kjøper fra å kunne kreve erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Partene er enige om at forholdet utgjør en mangel, og det avgjørende spørsmålet er om vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14.

Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatning er oppfylt og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Etter bestemmelsen kan kjøper kreve erstatning for økonomisk tap som følge av mangel, uten at det foreligger skyld på selgers side. Bestemmelsen bygger på det alminnelige kontrollansvaret, som innebærer et klart utgangspunkt om at selger har objektivt ansvar for kjøpers økonomiske tap som følge av kontraktsbrudd. Se gjennomgang av kontrollansvaret i HR-2022-192-A.

Regelen er ytterligere presisert gjennom nemndspraksis. Det er det på det rene at en skjult mangel som utgangspunkt ligger utenfor selgers kontroll, og derfor er unntatt kontrollansvaret. Se eksempelvis FinKN 2017-77 og FinKN 2018-128. Dersom den skjulte mangelen derimot har oppstått som følge av arbeid gjennomført i selgers eiertid, vil mangelen likevel dekkes av kontrollansvaret etter avhl. § 4-14. Se FinKN 2018-953, FinKN 2021-847 og FinKN 2024-76.

Eiendommen i vår sak ble oppført på selgers oppdrag, jf. bl.a. selgers tilleggsbemerkning i egenerklæringsskjemaet. Mangelen har derfor oppstått som følge av arbeid under selgers eiertid, slik at kjøpers økonomiske tap kan rubriseres under kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14 og den gjennomgåtte nemndspraksisen.

Slik vi forstår foretakets påstand, er det erkjent utmåling i samsvar med kjøpers påstand skulle sekretariatet finne grunnlag for prisavslag etter avhl. § 4-12. Vi kan ikke se at det stiller seg annerledes for foretaket om kjøpers krav rubriseres som et krav om prisavslag eller erstatning.

Uavhengig av dette, har vi kommet til at kjøper har krav på erstatning utmålt i samsvar med påstanden. Kjøper kunne ha høy rimelig forventning til peisen, basert på byggeår, gitt tilstandsgrad (TG1) og synlig tilstand. I lys av at peisinnretninger har særlig lang levetid, kan vi ikke se at fradragshensyn som følge av standardheving eller forlenget levetid gjør seg gjeldende.

Vi har på denne bakgrunn kommet til at erstatningsposten skal utmåles i samsvar med kjøpers krav.

Nemnda tilføyer at den er enig i den rettsoppfatning som det er gitt uttrykk for blant annet i FinKN 2025-218, hvor det fremgår:

Kontrollansvaret bedømmes normalt strengt, og det sentrale er om forholdet er noe selger eller selgers kontraktsmedhjelpere objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A, FinKN 2022-637 og FinKN 2023-448. Det sentrale er altså om mangelen kunne vært avverget av selger eller selgers kontraktsmedhjelpere. Foreligger det handlingsalternativer på selgers hånd som ville avverget mangelen, foreligger det kontrollansvar, jf. flertallet i FinKN 2023-568 med henvisning til HR-2022-192-A.

Selv om HR-2022-192-A gjaldt kontrollansvar etter forbrukerkjøpsloven, legger nemnda til grunn at avgjørelsen har overføringsverdi også til saker etter avhendingslova, og at det er tale om et ensartet kontrollansvar. Som påpekt av sekretariatet i brev av 24.3.25, siterer forarbeidene til avhl. i stor grad kjøpslovsproposisjonen.

Kjøper har etter dette krav på erstatning med kr 115 668 etter at egenandelen er trukket fra, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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