Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-777

8.7.2025

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

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

Avvik ved peis og pipe – TG 2 – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1926 ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.2.24. Ved salget ble boligen presentert som «sjarmerende» og «oppgradert», og det ble fremhevet at det var gjennomført en rekke oppgraderinger i perioden 2019-2023. Peis/pipe ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om pusset og malt teglsteinspipe med påregnelig behov for rehabilitering på sikt. Etter overtakelsen kom brannvesenet på befaring, og det ble avdekket en rekke feil ved fyringsanlegget i boligen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og i tillegg anført at et eventuelt mangelskrav knyttet til innkledd pipe var lavere enn kjøpers egenandel. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om pipe, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 412,50, samt forsinkelsesrenter regnet fra 30 dager etter påkrav den 9.9.24

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1926.

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

> Sjarmerende & oppgradert enebolig med sjel Beliggende på en stor tomt på over 6 mål | Solrikt og landlig

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, har selger svart "Ja", og har opplyst "Sprekk på toppen av vedovn". På spørsmål om kjennskap til utettheter ved terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Ja", og har opplyst "I følge takstmann utetthet på loft ved pipa".

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen holdt "noe nyere og eldre standard, og kostnader til oppgradering bør påregnes". Det ble også opplistet en rekke oppgraderinger som var gjort i perioden 2019-2023, hvor ingen av de nevnte tiltakene gjaldt pipe/ildsted. Boligens pipe ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og fra rapporten hitsettes:

> Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
>
> Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
>
> Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
>
> Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Boligens ildsteder ble vurdert til TG 2:

> Beskrivelse: Eldre vedkamin i stue på ildfast plate.
>
> Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder.

Boligens taktekking og membraner ble vurdert til TG 3, og det ble bl.a. opplyst om utett pipegjennomføring.

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.2.24, og overtatt av kjøper den 1.3.24.

Den 5.6.24 kom brannvesenet på forebyggende tilsyn hos kjøper, og det ble da avdekket flere avvik ved fyringsanlegget i boligen.

Kjøper har fremlagt rapport fra brannvesenet datert 5.6.24, hvor det fremgikk at det var avdekket to avvik:

> **Avvik som må rettes:**
>
> **Avvik 1** Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt
>
> **Hjemmel** Forskrift om brannforebygging § 6
>
> **Kommentar:** Skorsteinen er rehabilitert med foringsrør av stål med luftventilering mellom foringsrøret og teglpipe. Avstandsholdere i pipa mangler. Feieluke på loft er ikke forskriftmessig utført Dette kan medføre at røyk- og branngasser kan spre seg mellom foringsrøret og teglpipe, som også fører til at tetthetskravet ikke er fulgt.
>
> (…)
>
> **Avvik 2** Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt
>
> **Hjemmel** Forskrift om brannforebygging § 6
>
> **Kommentar:** Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder skorstein i andre etg.
>
> (…)
>
> **Forhold som har en betydning for brannsikkerheten:** Slokkeutstyret er ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Vedlikeholdsintervallet for pulverapparater er 10 år, mens det er 5 år for skumapparater

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 11.6.24.

Kjøper har mottatt pristilbud fra firma R datert 18.6.24 på kr 68 750 for komplett piperehabilitering. I tillegg kom kr 8 437,50 for utbedring av tildekket brannmur og kr 8 125 for pussarbeider i forbindelse med fjerning av innkledd skorstein. I forbindelse med utbedring, ble kjøper gjort oppmerksom på at det var nødvendig å søke om godkjenning for rehabilitering av pipe hos kommunen. Kjøper tok derfor kontakt med kommunen, og har forklart at kommunen svarte at det ville bli belastet et gebyr på kr 6 550.

Kjøper har presisert at kostnadene til utbedring av innkledd pipeløp var på til sammen kr 16 562,50.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selv om det på sikt var påregnelig med utbedringer av pipe og ildsted på grunn av alder, utgjorde de avdekkede forholdene avvik fra forventbar stand. Det ble videre gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og kjøper har særlig vist til FinKN 2023-927, FinKN 2017-679 og FinKN 2018-951.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 98 412,50, samt krav om forsinkelsesrente regnet 30 dager etter fremsatt påkrav den 9.9.24.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har oppgitt at innkledd pipeløp «skulle vel egentlig» selgers takstmann ha oppdaget og kommentert, men foretaket mente at kostnadene til dette forholdet var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. De øvrige kostnadene til rehabilitering av pipe og ildsted, måtte kjøper være forberedt på i lys av boligens alder og opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om innkledd pipe, jf. avhl. § 3-7, og viste til bl.a. FinKN 2018-951 og FinKN 2024-626.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet avvik ved peis og pipe.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

> I nærværende sak ble det i forbindelse med befaring fra R brann- og redningsvesen avdekket at feieluken på loft ikke er forskriftsmessig utført, at avstandsholdere i pipen mangler, og at teglskorsteinen er innkledd. Ifølge fagkyndige vil det være en risiko for at røyk- og branngasser kan spre seg mellom foringsrør og teglpipe, som fører til at tetthetskravet ikke er fulgt.
>
> Når sekretariatet har kommet til at forholdet ikke utgjør et upåregnelig avvik, har vi særlig funnet å legge betydelig vekt på at kjøper, ut ifra opplysningene som forelå ved salget, måtte regne med at pipen var fra boligens oppføringsår og derfor inne i et tidsintervall hvor det var påregnelig å foreta utbedringer. Kjøper ble opplyst at boligen hadde en malt og pusset teglsteinpipe og brannmur i stue, samt en eldre vedkamin. I tillegg finner vi å vektlegge at pipe ble tilstandsvurdert til "TG 2", som i henhold til fremlagt rapport indikerer at bygningsdelen har "vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder etc." Ifølge takstmannen "bør" det påregnes at aldre teglsteinspiper har behov for rehabilitering, og kjøper ble følgelig gjort oppmerksom på at det kunne foreligge feil ved utførelsen og tilstanden på pipen som tilsa at kjøper ikke kunne utelukke vedlikeholdskostnader.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene ved peisen og pipen. Sekretariatet kom til at takstmannen i henhold til sitt mandat skulle vurdert pipens «overflater og eventuelt feieluke». Takstmannen har imidlertid ikke kommentert pipen i andre etasje på soverommet, og nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en ufullstendig/mangelfull opplysning om eiendommen på dette punktet. Hva gjelder de øvrige anførte mangelsforhold ved peisen/pipen, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til disse forholdene. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til pipeløpet i andre etasje, da lovens innvirkningsvilkår også finnes oppfylt. Det vises i denne forbindelse særlig til den sikkerhetsmessige betydningen av mangelen.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene knyttet til pipeløpet i andre etasje utgjør kr 16 562,50. Slik saken er opplyst, finner nemnda disse kostnadene sannsynliggjort. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 6 563 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wenneberg Gløersen (forbrukerrepresentant).