

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-902

12.9.2025

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

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

Avvik ved pipe – Selkirk/Jøtul-pipe – takstansvar? – (tidl.) avhl. § 3-7.

Et rekkehus fra 1973 ble solgt «som den er» for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.2.20. I boligens salgsprospekt ble det opplyst at «Oppvarming skjer med vedfyring og elektrisitet». I tilstandsrapporten fremgikk det at kommunen hadde nedlagt forbud mot ikke-rentbrennende ildsteder fra 2021. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens pipe var brannfarlig. Kjøper anførte at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Kjøper fremla bl.a. infoskriv fra brannvesen og avisartikler som gjaldt denne typen pipe, og anførte at brannfaren var kjent for fagkyndige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet ikke var synlig ved befaringen til selgers takstmann. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 99 812, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Vestlandet oppført i 1973.

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

Oppvarming

Oppvarming skjer med vedfyring og elektrisitet

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om piper og ildsteder:

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Opprinnelig ildsted med åpen peis og oljebrenner. Rørpipe.

Baksiden av huset mot nord-øst: Nedgravd oljetank her (uviss type tank).

Merk: Regjeringen har vedtatt forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra 2020. Tanken må fjernes eller saneres på stedet.

Tilstandsvurdering

Generelt:

Fra 2021 blir det forbud mot ikke-rentbrennende ildsteder i kommunen. Forbudet gjelder bruk av ildstedet, ikke å ha det i huset. Da må det i så fall kobles fra eller sikres mot bruk. Spør en forhandler eller få råd fra feieren ved neste tilsyn. Et ikke-rentbrennende ildsted er for eksempel:

- Apne peiser

- Ved- og koksovner installert før 1998

Unntak fra forbudet: Antikvariske myndigheter har fastslått at ovner før 1940 er bevaringsverdige. Dersom ildstedet ikke er i forskriftsmessig stand, må det imidlertid være frakoblet eller plombert og sikret mot bruk.

Også ildsteder i hytter på byfjellene får unntak fra forbudet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2013. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende hadde selger krysset av «Nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.2.20, og overtatt av kjøper 1.4.20.

Rundt august 2023 skulle kjøper bytte peisinnsett i boligen. I den forbindelse tok kjøper kontakt med en fagkyndig for å komme og se på ildstedet, og fikk da opplysninger om at pipen i boligen var svært brannfarlig. Som en følge av brannfaren ved pipen fikk kjøper forbud mot fyring. Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 18.8.23.

I et infoskriv fra kommunen som kjøper mottok i forbindelse med fyringsforbudet fremgikk:

Angående Selkirk stålskorstein (Jøtul stålskorstein)

Det har de seneste årene oppstått flere branner/branntilløp i forbindelse med stålskorsteiner av typen Selkirk /Jøtul stålskorstein montert i perioden 1970 - 1999.

Har du en stålskorstein oppført mellom 1970 og 1999, så er det med stor sannsynlighet en Selkirk stålskorstein, markedsført som Jotul stålskorstein. Disse skorsteinene gikk ut av produksjon i 1999 og hadde 10 års garanti.

Bergen brannvesen ber eiere /borettslag ta en gjennomgang på alle sine stålskorsteiner fra denne perioden og starte prosessen med utskifting av disse skorsteinene.

Skorsteiner av denne modellen er i de fleste tilfeller sterkt forringet noe som kan påvirke funksjon og brann sikkerhet.

- Avstand i gjennomføringene i gulv og tak er ofte for liten

- Ytterrør rustet

- Isolasjon mellom ytre og indre rør siger, og skorsteinen er dermed ikke i forskriftsmessig stand

- Korrosjon på innvendige rør

- Setningsskader i bolig (gliper mellom skorsteinslementer/gjennomføringer mot brennbart).

Ifølge en uttalelse fra Jøtul i 2016 anbefales det at disse skorsteinene blir byttet ut dersom det oppdages uregelmessigheter.

Eier skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6, annet ledd.

Vi gjør oppmerksom på at rehabilitering/ utskifting av skorsteiner er søknadspliktig i.h.h.t Plan og bygningsloven.

Det ble også fremlagt en rapport fra takstfirma F datert 4.9.24:

Pipe

Pipe er ikke mulig å ta i bruk og må erstattes med ny.

Ildsted

Ildsted er opplyst å ikke være godkjent. Arbeid for montering av ny, men ikke medtatt kostnad for peis.

(...)

Montering av pipe og ildsted.

Pipe er ikke funksjonell og ikke lovlig i bruk, ikke opplyst i forkant av salg.
å erstattes med ny stålpipes som fungerer

Ildsted er opplyst å ikke være godkjent for bruk i forkant av salg. Nytt ildsted er ikke medtatt i kalkulasjon, men montering av nytt ildsted må utføres for å ferdigstille pipe. Montering av ildsted er derfor medtatt i kalkulasjon.

Det må monteres oppkant rundt utvidet åpning i yttertak og tekking mot yttertak. Hette og topp på pipe over tak kan ikke gjenbrukes og må derfor erstattes med nytt.

Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 99 812 inkl. mva.

Det ble for øvrig fremlagt et infoskriv fra et borettslag på Østlandet datert 25.8.22, hvor det fremgikk at borettslaget hadde lagt ned forbud mot bruk og fyring med pipe fra Selkirk.

Det ble også fremlagt diverse utklipp fra nettaviser, herunder utklipp av artikkel fra Dagbladet publisert 6.2.19 og utklipp av artikkel fra ABC Nyheter publisert 7.2.19, hvor det blant annet fremgikk at brannvesenet advarte mot stålpipes fra Jøtul/Selkirk pipe etter at en sotbrann i en eldre pipe hadde forårsaket en bygningsbrann på Romerike. Det ble videre fremlagt et skriv fra Jøtul datert 13.5.16.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke hadde kjennskap til det påberopte forholdet, og at de ikke hadde utført utbedringer eller endringer på pipen i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at pipen var brannfarlig og ulovlig å benytte. Kjøper har vist til at takstmannen skal vurdere pipens synlige sider, samt forhold vedrørende feilsluke, og at det i tidligere nemndspraksis var lagt til grunn at takstmannen måtte kjenne til reglene om innkledning av pipe, avstand til brennbart materiale, og ha nødvendig kunnskap om grunnleggende sikkerhetsregler for piper, jf. FinKN 2024-626, FinKN 2017-587, FinKN 2017-679, FinKN 2018-951 og FinKN 2014-288. Kjøper har videre vist til at den aktuelle pipen var produsert over lengre tid og fremholdt at feilen ved disse pipene i større grad var et kjent problem.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 99 812, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har anført at det ikke var holdepunkter for å konstatere at selger, eller selgers takstmann, holdt tilbake opplysninger om forholdet. Det ble vist til at selger opplyste at de ikke hadde kjennskap til forholdet, og at de ikke hadde utført utbedringer eller endringer på pipen i sin eiertid. Videre ble det vist til at det ikke var holdepunkter for at informasjonen som nå foreligger var kjent for verken selger eller takstmann på salgstidspunktet, og at det heller ikke var dokumentert at pipen hadde synlige skader eller tegn på avvik som burde blitt oppdaget. Foretaket har også anført at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, under henvisning til at det var snakk om eldre bolig og eldre pipe.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste til at det ikke var dokumentert hvorvidt det var synlig eller kjent for selgers takstmann at pipen hadde avvik ved hans befaring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet avvik ved boligens pipe. Det er bl.a. anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at pipen var brannfarlig og ulovlig å benytte.

Sekretariatet, som ikke fant grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, fremholdt følgende:

Ved vurderingen av om takstmannen kjente eller måtte kjenne til et forhold vil takstmannens mandat stå sentralt. Takstmannen har i dette tilfellet utarbeidet en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1, hvilket blant annet innebærer at befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner, uten fysiske inngrep. Når det gjelder piper og ildsteder følger det av tilstandsrapporten at takstmannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet. Videre fremgår det at pipens synlige sider, samt forhold vedrørende feieluke vurderes, at for ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale, og at tetthet og funksjon ikke er kontrollert.

Som kjøper har vist til har nemnda i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må kunne forventes at en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport har kunnskap om grunnleggende sikkerhetsregler for piper og ildsteder, og dermed også avdekker synlige og klare forskriftsavvik. Vi viser til FinKN 2014-288, hvor nemnda la følgende til grunn:

«Nemnda ser det slik at boligsalgsrapporten skulle ha inneholdt anmerkning om at innkledd teglsteinspipe er i strid med forskriftene. Det må kunne forventes at en takstmann som utarbeider en boligsalgsrapport, som etter sin egen tekst omfatter vurdering av pipens synlige sider, har nødvendig kunnskap om grunnleggende sikkerhetsregler for piper. Takstmannen må ha kjent til det forskriftsstridige forholdet.»

Se også FinKN 2012-571, FinKN 2014-290, FinKN 2017-679 og FinKN 2018-951.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om ildsted med åpen peis og rørpipeline. Det ble videre opplyst at det fra 2021 blir forbud mot ikke-rentbrennende ildsteder i Bergen, at forbudet gjelder bruk av ildstedet, og at det må kobles fra eller sikres mot bruk, samt oppfordret til å spørre en forhandler eller rådføre seg med feier ved neste tilsyn.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med at de skulle bytte peisinnsats i 2023 avdekket at pipen i boligen er svært brannfarlig, og kjøper skal som følge av dette ha fått forbud mot fyring. I infoskriv fra Bergen kommune, som kjøper skal ha mottatt i forbindelse med fyringsforbudet, fremgår det at dersom man har en stålskorstein oppført mellom 1970 og 1999, så er det med stor sannsynlighet snakk om en Selkirk stålskorstein, markedsført som Jøtul stålskorstein, at skorsteiner av denne modellen i de fleste tilfeller er sterkt forringet noe som kan påvirke funksjon og brannsikkerhet, og at ifølge en uttalelse fra Jøtul i 2016 anbefales det at disse skorsteinene blir byttet ut dersom det oppdages uregelmessigheter. Skriv med uttalelse fra Jøtul fra 2016 er også fremlagt.

Når det gjelder det konkrete ildstedet i herværende sak er det fremlagt en kalkulasjon på hva det vil koste å skifte pipe og peisinnsats. Det fremgår av denne at pipen ikke er funksjonell og ikke lovlig i bruk. Vi kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at det er avdekket synlige uregelmessigheter ved pipen eller at pipen er synlig sterkt forringet. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som belyser hvorvidt det er synlig at pipen er av den aktuelle typen. Slik saken er opplyst fremstår det videre som usikkert hvor kjent brannfaren ved disse pipene var på tidspunktet for takstmannens befarings. Kjøper har fremlagt et skriv vedrørende forbud mot bruk av den aktuelle typen pipe grunnet brannfare. Skrivet gjelder imidlertid et borettslag i (Sted S), mens den aktuelle boligen er i Bergen. Av skrevet fremgår det at forholdet er et utbedret problem i (Sted S), og at N brann- og redningsvesen har identifisert hvilke piper dette gjelder. Skrivet er videre fra august 2022, nærmere tre år etter takstmannens befarings. I avisutklippene kjøper har fremlagt, som er fra 2019, og samme år som takstmannens befarings, vises det til at N brann- og redningsvesen advarer mot en spesiell type stålpipeline etter at en sotbrann i en eldre Jøtul stålpipeline forårsaket en bygningsbrann. Hvorvidt dette også var et [utbredt] og kjent problem i andre deler av landet, herunder i Bergen er ikke belyst i saken, og det er heller ikke fremlagt nærmere dokumentasjon som tilsier at dette er noe som må anses for å ha vært allment kjent for takstmenn. Slik saken er opplyst kan vi etter dette ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at forholdet var synlig og/eller kjent i en slik grad at takstmannen kan sies å ha opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Etter vår vurdering er det uansett tvilsomt at opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen. Kjøper fikk opplyst at det ville bli forbudet å bruke ildstedet fra 2021, og måtte på bakgrunn av de opplysningene som ble gitt påregne tiltak uavhengig av om de ønsket å ha et brukbart ildsted eller ikke. Etter vår oppfatning er det ikke upåregnelig at det ved utskiftning av en eldre peis også vil være behov for tiltak relatert til pipen, og sett hen til at pipen måtte påregnes å være fra 1973 tilsier alderen i seg selv at det måtte være påregnelig med behov for utskiftning av denne på kort sikt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer også begrunnelsen. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til pipens beskaffenhet. Og selv om det legges til grunn at det er gitt ufullstendige opplysninger i saken, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen om boligens ildsted.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 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).