

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-551

7.7.2023

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

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

Ny avhendingslov – pålagt serviceavtale mv. for gasstank – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-7.

En enebolig oppført i 2005 ble solgt for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.22. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen ble varmet opp med gasspeis og vannbåren varme i alle gulv. Det fremgikk videre at selger opplyste om utgifter til gass på mellom kr 6 000 og kr 8 000 per år. I tilstandsrapporten var ildsted vurdert til TG 2. Under punktet "*varmesentral*" var det opplyst "*Finnes ikke/ikke relevant*". I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*Ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, og opplyst om service på ventilasjonsanlegg og gasspeiser/anlegg. I forbindelse med at kjøper skulle bestille gass etter overtakelsen fortalte gassleverandøren at de måtte registrere gasstanken hos DSB, og tegne en service- og tilsynsavtale med et autorisert firma før gasstanken kunne fylles. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det var holdt tilbake opplysninger om at man var pålagt å ha en egen serviceavtale for gasstanken, samt om at det var behov for rekvalifisering av gasstanken, noe som ville medføre årlige merkostnader. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det var snakk om kostnader til alminnelig vedlikehold, og at selger ikke kjente til forhold utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for kostnader til løpende serviceavtale og rekvalifisering.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kostnader tilknyttet gasstank, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 2005.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med gasspeis og vannbåren varme i alle gulv.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca 9 500 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

(...)

Diverse

(...)

Selger opplyser om utgifter til gass på kr. 6000 - 8000,- per år. Selger opplyser videre om at i følge gassleverandøren (firma F.) koster gassen som nå er på det høyeste 1,20 kr. per kWh til sammenlikning med strøm.

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

21 ILDSTED - TG 2

Type pipe Element

Kommentarer

Boligen har gasspeis

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Vurdering og beskrivelse

Ikke relevant da det er gasspeis

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Nei

Kommentarer

Ikke relevant.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert skader.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Boligen har gasspeis

Det er derfor ingen krav til takstige, eller kontroll av feiervesen

(...)

30 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2010, og at hun hadde bodd der i 12 år. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Service på ventilasjonsanlegg og gasspeiser/anlegg

Boligen ble solgt for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.22, og overtatt av kjøper 13.6.22.

I forbindelse med at kjøper skulle bestille gass etter overtakelsen fortalte gassleverandøren at de måtte registrere gasstanken hos DSB, og tegne en service- og tilsynsavtale med autorisert firma før gasstanken kunne fylles. Kjøper fikk opplyst at eier var forpliktet til å ha et sertifikat/vognkort som beskrev gasstanken, samt ha en loggføring over forpliktet tilsyn og vedlikehold på denne.

Ifølge kjøper ble de ved visning og gjennom salgsopplysningene kjent med at de måtte tegne serviceavtale på gassanlegget. Selger hadde opplyst at hun hadde en serviceavtale med firma E., som kjøper også tegnet. Denne kostet kr 2 375 per år. Firma E. kunne imidlertid kun ta ansvar for ledningene fra den nedgravde gasstanken ute og inn til og med de interne installasjonene (bereder, gulvvarme, gasspeiser og -komfyr) i boligen.

Kjøper reklamerte til foretaket den 27.7.22.

Ifølge kjøper medførte det pålagte tilsynet en kostnad på over kr 52 000, herunder kostnader til rekvalifisering (kr 35 000), anoder (kr 6 000) og trolig ny tankregulator (kr 11 000), med tillegg av kostnader til periodiske kontroller som ville utgjøre over kr 4 000 per år.

Kjøper inngikk avtale med firma R. Fra avtalen hitsettes:

2. Revisjon av tanker

Rutinemesig inspeksjon, periodisk inspeksjon og rekvalifisering av stasjonære tanker utføres i henhold til NS-EN 12817 Kontroll og rekvalifisering av tanker opp til og med 13 m³, og NS-EN 12819 Kontroll og rekvalifisering av LPG-tanker større enn 13 m³.

Tankrevisjonspriser eksklusive mva.

(...)

Rutinemesig 3, 6, 12 og 15 år

Kr. 7500

Periodisk 9 år

Kr. 11500

Rekvalifisering 18 år

Kr. 29711

Produksjons år

2005

Det ble videre fremlagt e-post fra firma R. til kjøper, hvor det bl.a. fremgikk at det var lovpålagt at alle eiere av gassanlegg måtte ha skriftlig avtale med godkjent firma for jevnlig tankrevisjon, service/vedlikehold, i tillegg til egenkontroll av eier.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke var kjent med at man trengte en egen serviceavtale for gasstanken. Selger skal videre ha forklart at lokal servicemann (firma E.) som sjekket anlegget inne, også kikket på gasstanken ute da de var på kontroll. Selger skal ha fylt gass uten tilsvarende problemer som kjøper har opplevd. Det ble fremlagt dokumentasjon på tillatelse til oppbevaring av gasstanken fra 2004, samt fakturaer for gasspåfylling.

Kjøper har også fremlagt lagringssøknad for oppbevaring av propan fra 2004, søknad/tillatelse om oppbevaring/omtapping av LPG fra 2004 og kvittering på innmelding av farlige stoffer datert 13.12.17.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av at det ikke ble opplyst om at det var lovpålagt å ha en egen service- og tilsynsavtale for gasstanken, eller om behov for rekvalifisering av gasstanken. Kjøper har anført at dette var opplysninger som selger som eier var pliktig til å inneha, og at det medførte et betydelig kostnadselement som det burde ha vært opplyst om. Kjøper påpekte at takstmannens opplysninger og undersøkelser av boligens gassløsninger var særdeles mangelfulle.

Kjøper krevde prisavslag etter avhl. § 4-12 for kostnader til serviceavtale og rekvalifisering av gasstanken.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har vist til at kostnadene til rekvalifisering kom fordi tanken var 18 år gammel, og at kostnadene ville ha kommet uavhengig av de andre kontrollene, samt at service av gassanlegget måtte anses som alminnelig vedlikehold. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ga de opplysningene hun hadde om gasstanken ved salget, og at hun ikke var klar over serviceavtalen, eller at tanken nå måtte rekvalifiseres.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var pålagt å ha en særskilt tilsyns- og serviceavtale for gasstanken, eller at det var nødvendig med rekvalifisering av tanken. Når det gjaldt spørsmålet om takstansvar, viste sekretariatet til at takstmannen i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-7 som gjaldt varmesentraler, skulle spørre eieren om bl.a. når anlegget var nytt og når det sist var service på anlegget, noe takstmannen tilsynelatende ikke hadde gjort. Sekretariatet kom likevel, under noe tvil, til at forsømmelsen ikke var av en slik karakter at det kunne legges til grunn at takstmannen hadde optrådt grovt uaktsomt. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, ettersom kostnader til alminnelig vedlikehold av gasstanken måtte være påregnelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, verken for selger selv eller takstmann. For takstansvaret heter det bl.a. følgende:

Sekretariatet viser til at selger etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapport etter oppdrag fra selger, jf. Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene, uten å opplyse om dette. Kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Nemnda har lagt til grunn at det må et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. eksempelvis FinKN 2017-149, FinKN 2019-001 og FinKN 2020-871.

Ved vurderingen av om takstmannen har optrådt grovt uaktsomt vil takstmannens mandat stå sentralt. Det fremgår av tilstandsrapporten at den følger kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) av 8.6.21 nr. 1850 er det angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Kravene i forskriften har som et utgangspunkt kun betydning for om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men forskriften må også anses å gi veiledning for vurderingen av hvorvidt takstmannen har optrådt grovt uaktsomt, jf. FinKN 2023-126. Vi viser til at formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen. I henhold til forskriften § 2-7 som gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler, skal takstmannen spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring.

I tilstandsrapporten har takstmannen under punktet som gjelder varmesentral opplyst "Finnes ikke/ikke relevant". Takstmannen var kjent med at boligen hadde gasspeis og gassovn, og takstmannen synes ikke å ha innhentet de opplysningene han i henhold til forskriften skulle ha innhentet om anlegget. Det er en mulighet for at takstmannen ved nærmere undersøkelser kunne ha avdekket at selger ikke hadde noen særskilt tilsynsavtale for gasstanken og at det ikke var utført service spesifikt på denne. Etter vår oppfatning er takstmannens forsømmelse av å utføre en slik undersøkelse uaktsom, og takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten om at vurdering av varmesentral ikke er relevant er uheldige. Vi er imidlertid, under noe tvil, kommet til at forsømmelsen ikke er tilstrekkelig til å legge til grunn at takstmannen har optrådt grovt uaktsomt. Vi viser i denne forbindelse til at takstmannen foretok en vurdering av gasspeisen under et annet punkt, hvoretter denne ble gitt TG 2. Vi viser videre til at det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen har gjennomgått selgers egenerklæringsskjema. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst om service på gasspeiser/anlegg. Det er på det rene at selger hadde en serviceavtale på gassanlegget, og sekretariatet finner det derfor usikkert om nærmere undersøkelser fra takstmannens side ville ha endret opplysningsbildet ved salget i særlig grad.

Nemnda slutter seg til sekretariatet vurdering, dog slik at nemnda har kommet til at takstmannens uaktsomhet i saken må betegnes som grov. Nemnda mener tilstandsrapporten totalt sett inneholder for få opplysninger om gasstanken og anleggets konkrete betydning for hhv. varmtvannsbereder, gulvvarmen, peisen og komfyren. At dette forholdet ved eiendommen

innebærer at en ny eier både må ha to løpende avtaler og jevnlig rekvalifiseringer av anlegget er uvanlig, og takstmannen var klart nærmest til å gi utfyllende informasjon om dette. I tilstandsrapporten punkt 30 og 31 om varmesentral og varmtvannsbereder er det kun angitt "*finnes ikke/ikke relevant*", hvilket nemnda mener ikke er tilstrekkelig. I motsetning til sekretariatet kan nemnda ikke se at angivelsen av TG2 for gasspeisen og den korte angivelsen i selgers egenerklæringskjemaet kan reparere dette. Som det fremgår av nevnte forskrift til avhendingslova § 2-7, skal takstmannen spørre eieren om når en gasskjele eller lignende varmesentral "*var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring*". Det er ikke dokumentert at slike spørsmål ble stilt, og nemnda mener spørsmål om anleggets godkjenning og eventuelle avtaler tilknyttet dette ligger i kjernen av det forskriften her er ment å dekke. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda bemerker at den for sin del finner at innvirkningskriteriet er oppfylt, gitt kostnadsnivået ved avtalene, godkjenningen og forholdets spesielle art.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 for selger selv eller etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda kommet til at dette bør utmåles skjønnsmessig etter bestemmelsens første ledd. Det vises særlig til de usikkerhetsfaktorer som foreligger omkring gassavtalenes løpetid og beløpsmessige størrelse. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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