

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-735

17.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadet vindu – innvirkningsvilkåret – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En 4-roms leilighet på Skjetten oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 3,17 mill., og overtatt av kjøper 13.11.17. Før overtakelsen oppdaget kjøper at tre av soveromsvinduene var råtne og reklamerte til selskapet. Kjøper kontaktet styret i borettslaget, som fremla dokumentasjon på at selger hadde vært i kontakt med styret angående vinduene for ca. to år siden. Selskapet avviste ansvar, og anførte at kjøper hadde fått all informasjon om vinduene på en privat visning med selger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 21 363.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av råteskader på vindu, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 4-roms leilighet på Skjetten oppført i 1974.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1998 og 1995.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 – 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

Normal brukslitasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,17 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.2017, og overtatt av kjøper 13.11.17.

Kjøper oppdaget før overtakelsen at tre soveromsvinduer var råtne og reklamerte til selskapet. Forholdet kom til kjøpers kunnskap da boligbyggelaget på vegne av styret i borettslaget sendte et brev til kjøper datert 10.11.17, hvor kjøper ble opplyst om følgende:

Vi har blitt opplyst fra styret om at selger (...) ønsket å bytte 3 råteskadede vinduer i 2015. Selger ønsket selv å betale for dette og velge leverandør. Valg av leverandør ble avslått av styret, da man må holde seg til borettslagets standard og bruke lagets leverandør. Selger fikk da beskjed om å kontakte vaktmester for bestilling av nye vinduer.

Vaktmester har hatt befaring og vinduene er ikke byttet, men de er sparklet og malt. Så p.t. ser de ok ut, men man vet ikke hvordan dette vil utvikle seg. I tillegg er råteskadene vurdert til å oppstått som følge av feilbruk og ikke teknisk feil.

I den grad selger ikke utbedrer før overtakelsen finner sted vil vi med dette informere om at kjøper, etter borettslagslovens § 5-16, overtar ansvaret med å bytte vinduer senere. Dette gjelder både praktisk og økonomisk.

Kjøper henvendte seg til styret og ba om kostnadsoverslag samt dokumentasjon fremlagt. Styret besvarte henvendelsen:

I 2015 tok tidligere eier, (...), selv kontakt med styret med ønske om å skifte soveromsvinduer. Se vedlegg.

Hver åpningsramme har en innkjøpspris på kr 3 410,- (totalt 10.230,-) eks. mva. Når det gjelder priser på utskifting av vinduer estimerer vår samarbeidspartner 01.02.18 Glassmester RH AS

Estimert monteringstid 3 åpningsrammer i samme leilighet, 10 timer (2 mann i 5 timer.) + servicebil og kasting av gamle rammer. Pris pr. montør pr. medgåtte og påbegynte time, kr 660,- Dere faktureres kr 180,- i servicebil pr. oppdrag. I tillegg kr 4,- pr. kilo for bortkjøring av gamle rammer og glass.

Priser eks.mva.

I vedlegget fremgikk følgende:

Beboersak

(Selger) ønsker å bytte 3 råtne vinduer og selv stå for betaling. Han ønsker selv å velge leverandør. Vedtak:

Man må holde seg til borettslagets standard, og bruke lagets leverandører. Kontakt vaktmester for bestilling.

Selger har forklart via selskapet at "*alt vedrørende vinduer er blitt forklart på privatvisning med kjøper*". Bakgrunnen for at selger ønsket å skifte tre av vinduene skyldtes elde og slitasje, og ikke på grunn av råde.

Kjøper har i hovedsak anført at selger hadde fått beskjed fra styret om at tre av vinduene var råteskadet og måtte skiftes ut. Selger har selv sparklet og malt over vinduene og opplyst at de ikke var kjent med råde. Kjøper krevde at kostnadene for å skifte vinduene skulle dekkes av selger.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger opplyste om vinduene på visning. Videre viste selskapet til at selger hadde ønsket å skifte vinduene på grunn av elde og slitasje, og ikke på grunn av råde, og at selger ikke hadde opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte i tillegg at forholdet ikke hadde innvirket på avtalen, og viste til vinduenes alder og angitt tilstandsgrad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold, ved at kr 10 000 er tilkjent i prisavslag etter avhl. § 4-12.

Kjøper har i henvendelse til nemnda 23.8.18 skrevet følgende:

Det er sendt over prisoverslag som Styreleder i borettslaget har sendt meg og videresendt til dere. Det er innhentet fra deres leverandør, (...). Vi vil opprette vårt krav som fremkommer der, hva vinduene vil koste.

I tillegg er det anmodet om at "*nemnda ser på saken*". Nemnda legger til grunn at dette skal forstås slik at sekretariatets tilkjenning av kr 10 000 ikke aksepteres, og at kjøper mener man har krav på de totale utbedringskostnadene ved å skifte de tre vinduene – kr 21 363.

Nemnda er enig med sekretariatet at det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Selgers korrespondanse med borettslaget sannsynliggjør at han var klar over råteskader i minst ett vindu. Likevel er det krysset av for "*nei*" i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om man kjenner til råteskader.

Sekretariatet har vært i tvil om opplysningen om råteskaden kan sies å ha virket inn på avtalen. Om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 vil nemnda bemerke følgende:

Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN-2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende – selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

Den aktuelle opplysningen dreier seg om råteskader i vindu. Funksjonelle og tette vinduer er et sentralt forhold ved en bolig. Selv om kostnadene ved å skifte disse i dette tilfellet ikke viste seg å bli spesielt høye, kan slike utgifter ofte bli betydelige. I vurderingen av om innvirkningsvilkåret er oppfylt, skal det som nevnt legges vekt på hvilken usikkerhet slike opplysninger ville ha skapt før budaksept. Samlet sett mener nemnda derfor at feilen er av en slik art at den må sies å ha virket inn. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-7.

Ved fastsettelsen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet i sin vurdering uttalt følgende:

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Sekretariatet tar utgangspunkt i at kostnadene til utbedring er på kr 21 363. Det skal gjøres et standardhevingsfradrag som følge av at kjøper, ved å skifte ut vinduene, får noe bedre enn det som ble avtalt ved salget. Standardhevingsfradraget må fastsettes skjønnsmessig. Sekretariatet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 10 000.

Nemnda er enig i at det skal gjøres et fradrag for standardheving. Selv om kjøper har blitt pådratt en uønsket kostnad på kr 21 363, har han også fått hevet standarden på vinduene i forhold til avtalen. Nemnda finner imidlertid at sekretariatets fradrag er satt noe høyt, og mener prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kan settes til kr 15 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).