

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-643

5.9.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Tre punkterte vindusruter – TG 2 – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En fritidsbolig i Tysvær kommune ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper 12.4.18. I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst om vinduer av isolerglass *"hovedsakelig i 1987, samt noen i fra 2001"*. Vinduene fra 1987 ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 på grunn av alder, og normal utskiftingstid ble opplyst å være 20-60 år. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at tre vinduer i stua var punkterte. Selger erkjente kunnskap om de punkterte vinduene, og hadde tidligere bestilt reparasjon fra fagfolk som ikke hadde dukket opp. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under henvisning til at vinduene var synlige på visning, samt at kostnadene var påregnelige ut fra opplysningene gitt om vinduenes tilstand i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 18 097, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av punkterte vindu, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en fritidsbolig i Tysvær kommune opplyst å være fra ukjent årstall, modernisert i 1998.

I tilstandsrapporten vedlagt salgsprospektet fremgikk det om vinduene:

Vinduer med karmen i tre og isolerglass, hovedsakelig i 1987, samt noen i fra 2001.

...

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år

...

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2

Vinduer i fra 2001, TG: 1.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.18, og overtatt av kjøper 12.4.18.

Kjøper oppdaget etter overtakelse tre punkterte vinduer i stua.

Selger forklarte i e-post til selskapet datert 26.6.18:

Punkterte vindu: Kjent for selger. Kjøper var på to visninger, felles- og privatvisning, der vinduene var lett synlige. De ble også av selger gjort oppmerksom på punkterte vindu ved overtakelse og at de for noen år siden var tenkt skiftet av fagfolk som aldri dukket opp. Kjøperne valgte likevel overta, uten å tilbakeholde penger.

Kjøper innhentet pristilbud fra et glass-firma datert 28.8.18 for utbedring av vinduene til kr 18 097 inkl. mva.

Kjøper anførte i hovedsak mangelsansvar på bakgrunn av at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om de punkterte vinduene, jf. avhl. § 3-7. Opplysninger om at vinduer måtte byttes umiddelbart etter overtakelse var helt klart opplysninger som var av betydning for kjøper, og som ville hatt innvirkning på avtalen. Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 18 097, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. § 4-12 2. ledd og rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at de punkterte vinduene var synlige for kjøper på visning, jf. avhl. § 3-10. Vinduene var gamle og gitt tilstandsgrad TG 2, slik at utskifting var påregnelig. Opplysninger om at vinduene var punkterte ville dermed ikke ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få konkrete opplysninger om at vinduene var punkterte, jf. bl.a. FinKN-2012-115, og FinKN-2014-054.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder tre punkterte vinduer. I tilstandsrapporten ble det opplyst at vinduene i boligen "*hovedsakelig*" var fra 1987, og i mangel av en mer presis angivelse måtte kjøper derfor forvente at de aktuelle vinduene var 31 år gamle.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 må det anses sannsynlig at opplysningssvikten har virket inn på avtalen eller dens innhold (dvs. budets størrelse). 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.

For nemnda blir spørsmålet om en tilleggsopplysning om tre punkterte vinduer ville ha virket inn på budets størrelse, sett i lys av det som ellers var opplyst om vinduene. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at det uansett ble opplyst om såpass gamle vinduer at det ikke kan anses sannsynlig å ha virket inn på budets størrelse om det også hadde blitt opplyst at tre vinduer var punktert. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelse er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).