

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-741

3.10.2019

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid ved innsetting av vindu – manglende bæring – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1972 i Øyer kommune ble solgt "som den er" for kr 2,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var mangelfull bæring rundt vinduet på det ene soverommet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om at innsetting av vinduene var utført av selger selv, og at og at sammenholdt med øvrige feil forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke hadde kjennskap til den manglende bæringen i vegg. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader på kr 61 875, og kostnader til juridisk bistand på kr 20 625.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag grunnet ufaglærte arbeider ved innsetting av vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Øyer kommune oppført i 1972.

I prospektet under overskriften "*Standard*" ble soverommet beskrevet:

Eneboligen har fire pene soverom, hvorav ett tilhører hybelen og to har tilhørende garderobeløsning. To av soverommene var nye i henholdsvis 2011 og 2014.

Hva gjaldt boligens vinduer fremgikk det i tilstandsrapporten at:

Vinduer:

Trevinduer.

Koblede glass og isolerglass.

Ved tilfeldig funksjonstest ble det ikke registrert noe feil med åpne- og lukkemekanismen utover noen innerdører som tar i karmen, ytterdør i underetasjen tar i karmen.

Avvik utover normal elde og bruksslitasje er ikke registrert, dog bemerkes noe manglende vedlikehold på eldre vinduer. Eldre vinduer og dører. TG: 2

Tiltak / konsekvens

Noen dører trenger justering.

Levetid

Utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Kontroll og justering er 2 - 8 år.

Vedlikehold er: Maling 2 - 6 år og beising er 1 - 3 år.

Utskifting av tredør er 20 - 40 år

Kontroll og justering er 2 - 8 år.

Vedlikehold er: Maling 2 - 6 år, Oljing 1 - 4 år og lakking er 2 - 8 år.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde vært utført av faglært personer som f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc., hadde selger krysset "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 980 000 ved kjøpekontrakt datert 15.2.18. Overtakelsen var avtalt den 2.5.18.

I forbindelse med oppussingsarbeider, fjernet kjøper bl.a. vindu og panel på soverom mot syd hvorefter det ble avdekket at det ikke var losholt eller vindusbjelke over vinduet. Kjøper engasjerte takstmann som i rapport oppga følgende:

I et bygg med denne bredden og snølaster på stedet må vindusbjelken bestå av minimum 2 stk. 48x198 mm. Stenderen på hver side må være minimum 48 mm tykke og gjerne med et oppleggssbord på hver side.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 61 875.

Ifølge selskapet, var selger helt uforstående til påstanden om at de hadde sagt av bæringen over vinduet i forbindelse med utskifting av vindu. Arbeidet som ble gjort i forbindelse med utbedringer var at det gamle vinduet ble fjernet og erstattet med et like stort vindu i samme hull som det gamle vinduet satt i. Vinduet hadde så blitt foret på over- og undersiden for å få rett mål, og selger hadde ikke hatt utfordringer med vinduet i ettertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger knyttet til ufaglært arbeid ved innsetting av vindu, og at det samlede avviket, inkludert tidligere utbetalt prisavslag, medførte at vesentlighetskravet måtte anses som oppfylt. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 61 875. Det ble videre fremsatt krav om å få erstattet kostnader til juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at selger ikke hadde kjennskap til den manglende bæringen i vegg. I alle tilfeller foreligger det ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse da selger i egenerklæringsskjemaet har krysset nei på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer "f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.". Det ble etter overtakelsen klarlagt at vindu på soverommet var byttet ut ved egeninnsats, og det ble i forbindelse med oppussingsarbeider avdekket at det ikke var losholt eller vindusbjelke over vinduet.

Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at selger har montert vinduet på soverommet selv. Nemnda forstår det slik at det ikke foreligger noen feil ved selve monteringen av vinduet da feilen knytter seg til bæringen rundt vinduet. På bakgrunn av sakens opplysninger legger nemnda til grunn at den avdekkede feilen ikke har direkte sammenheng med arbeidet som er utført av selger. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering av saken må bygge på sakens dokumenter.

For så vidt gjelder selgers kjennskap til den manglende bæringen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Vurderingen av hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til dette forholdet, kan være vanskelig ut ifra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Slik saken er opplyst, legger vi til grunn at den påberopte mangelen først ble avdekket etter at det var gjort inngrep i boligens konstruksjon ved at panelet på soverommet ble fjernet. Dette taler mot at selger kjente eller måtte kjenne til de mangelfulle forholdene, se til illustrasjon FinKN-2019-069.

Selger har forklart at det ble skiftet vindu på soverommet i forbindelse med oppussing i 2011/2014. Selger skal da ikke ha gjort inngrep i veggen eller på bæringen, kun fjernet det gamle vinduet og erstattet det med et nytt i de eksisterende hullene. Vinduet ble deretter foret på over- og undersiden for å få rett mål. Etter sekretariatets syn fremgår det ikke av dokumentasjonen andre forhold som sannsynliggjør at selger har forklart seg uriktig på dette punktet.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til manglende bæring i soveromsveggen. Etter sekretariatets syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Medregnet tidligere oppgjør knyttet til avvik på det elektriske anlegget, utgjør utbedringskostnadene til sammen kr 131 157, som tilsvarer ca. 4,4 % av kjøpesummen. Dette er i utgangspunktet under terskelen satt av Høyesterett. Også lavere prosenttall kan ut fra individuelle omstendigheter være tilstrekkelig, men det skal i så fall ifølge rettspraksis mye til. Etter vårt syn foreligger det ingen tungtveiende kvalitative momenter som taler for at den kvantitative terskelen senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen basert på de dokumentene som er forelagt oss.

Nemnda er enig i dette, og har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).