

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-574

11.8.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

49 år gammel bolig – punkterte vinduer – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Råholt oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,14 mill., og overtatt av kjøper 1.10.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at *"Det ble ikke oppdaget noen punkterte isolerglass på befaringsdagen"*, men at *"Vinduer fra byggeår har oppnådd forventet teknisk brukstid, ref. levetidsbetraktninger"*. I overtakelsesprotokollen ble det bl.a. anmerket at tre vinduer ikke var rengjort. Den 11.10.18 reklamerte kjøper over mulig punkterte vinduer. Selskapet avviste mangelsansvar den 6.12.18. Den 9.1.20 sendte kjøper klage til Finansklagenemnda. Selskapet avviste kravet, og anførte at et eventuelt krav var bortfalt som en følge av passivitet. Selskapet anførte videre at det ble opplyst om forholdet ved salget, og at det uansett ikke forelå en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeholdte opplysninger om punkterte vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Råholt oppført i 1969.

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

Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass fra 2005. 3 stk. stuevinduer i fastkarm samt ett vindu på separat wc er fra byggeår.

(...)

Boligen holder en enkel/normal standard på overflater, innredninger og utstyr, og fremstår med noe varierende vedlikehold samt stedvis oppgradering- og moderniseringsbehov. (...) Det gjenstår 3 stuevinduer og ett vindu på separat wc fra byggeår - disse har dårlig isoleringsevne og har oppnådd forventet brukstid.

(...)

Vedlikehold og påkostninger i senere tid: (...) Skiftet de fleste vinduer i 2006 (gjenstår 4 eldre vinduer).

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

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen holder en enkel/normal standard på overflater, innredninger og utstyr, og fremstår med noe varierende vedlikehold samt stedvis oppgradering- og moderniseringsbehov. (...) Det gjenstår 3 stuevinduer og ett vindu på separat wc fra byggeår - Disse har dårlig isoleringsevne og har oppnådd forventet brukstid.

(...)

Vedlikehold og påkostninger i senere tid: (...) Skiftet de fleste vinduer i 2006 (gjenstår 4 eldre vinduer).

(...)

Vinduer og dører – Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass fra 2005. 3 stk. stuevinduer i fastkarm samt ett vindu på separat wc fra byggeår.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Normal tid før utsifting av trevindu er 20-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Skiftet de fleste vinduer i 2006. Det gjenstår i 4 eldre vinduer fra byggeår med dårligere enn nyere isolerglassvinduer. Ingen større avvik ved åpne- og lukkemekanismer ved tilfeldig test av utvalgte vinduer. Vinduer fra byggeår har oppnådd forventet teknisk brukstid, ref. levetidsbetraktninger. Det ble ikke oppdaget noen punkterte isolerglass på befaringsdagen.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage og krever spesielle lysforhold.

Punkteringer av eldre vinduer kan derfor aldri utelukkes.

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder og levetidsbetraktninger.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 15 år og 8 måneder. På spørsmål 10 om kjennskap til arbeid utført på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "*Ja, av faglærte og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og videre opplyst om bl.a. følgende:

2007; utsifting av nesten alle vinduer og balkongdører i huset (ikke de 3 større i stue, samt på toalett og i gang.)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,14 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.08.18, og overtatt av kjøper den 01.10.18.

I overtakelsesprotokollen ble bl.a. følgende anmerket:

De tre største vinduer i stue er ikke ryddet/rengjort. Et vinduet i sørsiden er ikke så ren når man ser gjennom det.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.10.18. Den 19.11.18 sendte kjøper en ny reklamasjon med bilder og salgsdokumentasjon. Selskapet avslo reklamasjonen den 6.12.18. Den 9.01.20 sendte kjøper klage til Finansklagenemnda.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om punkterte vinduer. Det er anført at selger må ha vært kjent med forholdet. Det er vist til at det er snakk om tre større stuevinduer, og at selger har bodd i huset i mer enn ti år. Kjøper har fremholdt at forholdet ikke var synlig ved kjøpet. Det er vist til at takstmannen i tilstandsrapporten opplyste at det ikke var avdekket punkterte vinduer. Når takstmannen ikke avdekker forholdet, kan det ikke forventes at kjøper gjør det. I tilstandsrapporten ble det også opplyst at normal tid før utsifting av vindu er 20-60 år, noe som tilsier at vinduene maksimalt kunne holde til 2029.

Når det gjelder selskapets passivitetsinnsigelse har kjøper bemerket at de ikke var kjent med at det var mulig å klage til Finansklagenemnda.

Selskapet har avvist kravet, og prinsipalt anført at kravet er bortfalt som en følge av passivitet. Selskapet har subsidiært anført at det ble opplyst om forholdet ved salget, og at det følgelig ikke kan gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar, etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, og viste til FinKN-2014-054 og FinKN-2019-643. Etter sekretariatets vurdering var det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da tre vinduer i stuen er punkterte.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at det klare utgangspunkt er at kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om bestemte feil og mangler som selger har kunnskap om, og at generelle risikoopplysninger normalt ikke vil anses tilstrekkelig, jf. bl.a. FinKN-2013-282. Punkterte vinduer vil typisk medføre dårligere sikt ut av vinduet, dugg/kondens og dårligere isolasjonsevne, og kan følgelig anses som en slik feil kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om, se f.eks. FinKN-2019-779.

Sett hen til opplysningene som ble gitt om vinduene ved salget finner sekretariatet det likevel tvilsomt om kjøper hadde grunn til å regne med å få spesifiserte opplysninger om at vinduene var punkterte i dette tilfellet. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at vinduene var fra byggeår 1969, at de hadde dårlig isolasjonsevne og at de hadde oppnådd forventet brukstid, samt at de ble vurdert til tilstandsgrad 2.

(...)

Innvirkningsvilkåret legger opp til en vurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i flere tidligere uttalelser påpekt at en opplysning vanskelig kan ha innvirket på avtalen, dersom kjøper måtte gå ut ifra at den aktuelle bygningsdelen likevel måtte utbedres på kort sikt. Dette kan være tilfellet enten hvor bygningsdelen har oppnådd en høy alder, eller når kjøper har fått opplysninger som tydelig indikerer et behov for snarlig utskifting eller utbedring.

(...)

I herværende sak ble det en rekke steder i salgsmaterialet, herunder i salgsprospektet, i selgers egenerklæring og i tilstandsrapporten, opplyst om at de aktuelle vinduene var fra byggeår 1969, noe som innebærer at vinduene var 49 år på salgstidspunktet. I tilstandsrapporten ble det opplyst at normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Det at det er angitt et utskiftningsintervall medfører ikke at man kan forvente at vinduene vil vare til utløpet av dette intervallet. Et slikt intervall innebærer at det vil kunne variere hvor lenge bygningsdelen holder, noe som kan avhenge av en rekke forhold, bl.a. vinduene i seg selv, montering, vedlikehold, værforhold, etc.

Intervallet innebærer også at det allerede når vinduene er over 20 år vil være påregnelig med utskifting. Når det i tillegg uttrykkelig er opplyst at vinduene har oppnådd forventet teknisk brukstid, er det klart at det måtte være påregnelig at det ville være nødvendig med utskifting av vinduene på kort sikt. Videre bemerker vi at vinduene ble vurdert til tilstandsgrad 2, og at det ble opplyst om at de har dårlig isolasjonsevne.

Vi vil videre påpeke at selv om takstmannen ikke oppdaget noen punkterte glass på befaringsdagen, ble det opplyst om at dette kan være vanskelig å oppdage og krever spesielle lysforhold. Det ble videre opplyst at "(p)unkteringer av eldre vinduer kan derfor aldri utelukkes".

Det forelå følgelig en opplyst risiko for at vinduene kunne være punkterte.

Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til. I likhet med sekretariatet, har nemnda etter en konkret vurdering kommet til at det uansett var gitt så vidt

mange risikoopplysninger om vinduene at det ikke kan anses sannsynlig å ha virket inn på avtalen om det også hadde blitt opplyst at tre vinduer var punktert. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hvorvidt det foreligger en vesentlig mangel, beror på en samlet helhetsvurdering av blant annet utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget.

Utbedringskostnadenes størrelse er i denne saken ikke dokumentert, men nemnda er enig med sekretariatet i at kostnadene neppe vil være så vidt høye at de overstiger 5-6 % av kjøpesummen på kr 3,14 millioner.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at vinduene var 49 år på salgstidspunktet. De var følgelig av en alder hvor det var påregnelig med utskiftning på kort sikt. I salgsdokumentasjonen var det også opplyst om at vinduene hadde oppnådd forventet brukstid.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers krav har falt bort på grunn av passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).