

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1140

30.11.2021

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

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

Råteskadet vindu – TG 2 – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo i en bygård fra 1988 ble solgt "som den er" for kr 8,25 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.20. I tilstandsrapporten ble det opplyst at vinduene hadde 2-lags isolerglass fra 1987, (TG 2), og det ble bemerket at det var eldre vinduer med normal slitasje. Selger svarte "nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til råte. I forbindelse med rengjøring fire måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskadet vindu. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vindu og karm, da selger hadde erkjent å ha åpnet og vasket vinduet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med forholdene, noe som ble underbygget av at kjøper selv ikke la merke til skaden før flere måneder etter overtakelsen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 41 063.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet vindu, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1988.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.

Fra tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget konkluderes følgende mht. tilstand:

(...) Det generelle inntrykket er meget bra. Tilstandsregistreringen i leiligheten generelt har hovedsaklig avdekket mindre symptomer på normal slitasje og elde, og i hovedsak angitt med Tilstand 1-2. (...)

Om vinduene fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

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 - 2. etasje – TG 2

Beskrivelse: Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. (...)

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre vinduer med normal slitasje. Det er påregnelig med vedlikehold/ettersyn av vinduer. TG 1 for vinduer i vinterhage. Ingen svikt observert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært bl.a. "råteskader" i boligen har selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.20, og overtatt av kjøper den 15.8.20.

Kjøper har opplyst at de den 8.12.20, i forbindelse med rengjøring, avdekket at et større vindu og ramme var råteskadet. I rapport fra byggfirma O. datert 21.12.20 ble det oppgitt følgende:

Vindusrammen er gjennområtten i midtpartiet av rammen.

Dette er noe som har utviklet seg over lengere tid.

Vindusrammen må skiftes i sin helhet.

Lukkefunksjonen er noe defekt på grunn av defekt vindusramme.

Til et av bildene inntatt i rapporten sto det at *"Det er vanskelig å lukke vinduet på grunn av vindusrammen er i dårlig forfatning. Vindusbrett har antydning fra fuktskader."*

Reklamasjon ble fremsatt overfor selskapet den 21.1.21. Det ble bl.a. anført at idet selger hadde eid boligen i tre år og hadde foretatt oppussing i 2017, måtte tilstanden på vinduet ha blitt avdekket og således dannet grunnlag for kunnskap.

I e-post fra selskapet datert 3.3.21 fremgikk det at selger hadde opplyst at vinduene ble vasket av flyttebyrå S. den 20.7.20, før overtakelsen, og at de ikke hadde fått noen tilbakemelding fra firmaet angående vinduet. Selger hadde selv åpnet vinduer og pusset disse før visningen.

I tillegg har kjøper fremlagt uttalelse datert 13.3.21 fra styremedlem G., hvor det bl.a. fremgikk at det hadde vært kjent for styret i mange år at vinduene av denne typen var utsatt for råte. Styremedlemmet uttalte at det for noen år tilbake, mens selgers slektning bodde i leiligheten, var godt synlige råteskader på dette vinduet. Styremedlemmet så det som en umulighet at tidligere eier ikke kjente til skaden.

I kalkyle fra byggfirma O. datert 27.4.21 ble utbedringskostnadene estimert til kr 41 063 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt følgende e-post fra selger datert 1.2.21:

Dette var kjedelige nyheter.

Skaden er ukjent for oss, vi har små barn og har passet på å holde vinduet lukket i tiden vi har bodd der.

Svar på deres spørsmål er uthevet under.

1. Er forholdet det reklameres på kjent for dere som har solgt boligen? **Nei.**

(...)

Vi pusset opp boligen i 2017 der, blant annet, vinduskarmer med ramme innvendig i boligen ble vasket, pusset og malt.

P. Bygg utførte arbeidene som kontrakten dere sendte ved viser.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om vindu og karm. Selger måtte ha vært klar over råteskaden, da de hadde erkjent å ha åpnet og vasket vinduet. Skaden hadde utviklet seg i selgers botid. Tidligere eier av boligen var en slektning av selger. Kjøper mente at det måtte tas utgangspunkt i at riktig kjøpesum var kr 7,5 mill., ettersom kjøpesummen på kr 8,25 mill. omfattet både boligen og garasjeplassen. Kjøper anførte at en opplysning om at det store stuevinduet var gjennområttent helt klart ville hatt innvirkning på salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 41 063, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om vinduene etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger var ikke kjent med forholdene. Dette var underbygget av at kjøper selv ikke la merke til skaden før flere måneder etter overtakelsen. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Vinduenes alder og opplysningene i tilstandsrapporten tilsa at det ikke var upåregnelig med oppgraderinger og utskiftninger. Selskapet har bl.a. vist til FinKN 2014-294 og FinKN 2018-182.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råte i vindu, og at det heller ikke var gitt en uriktig opplysning om vindu, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Innvirkningsvilkåret etter bestemmelsene var uansett ikke oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side fordi innvirkningskriteriet uansett ikke kan anses oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Om dette har sekretariatet vist til følgende:

Vi vil bemerke at vi uansett har kommet til at en opplysning om råte i vinduet ikke ville ha innvirket på avtalen i denne saken. Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

Det var i tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget opplyst at vinduene var fra 1987, det vil si 33 år gamle på avtaletidspunktet, og at det var "Eldre vinduer med normal slitasje. Det er påregnelig med vedlikehold/ettersyn av vinduer". Vinduene var gitt tilstandsgrad (TG) 2, det vil si middels kraftige symptomer. Det var på avtaletidspunktet følgelig påregnelig at det ville bli behov for vedlikehold/ettersyn av vinduene etter overtakelsen. Tatt i betraktning vinduenes alder var det heller ikke upåregnelig at råteskader kunne bli avdekke i den forbindelse, med derpå mulig utskiftning av vinduer. Til dette kommer at vinduene også lå godt over nedre grense for normalt skiftintervall, og at det er dokumentert en relativt lav kostnad til utskiftning av vinduet. Det følger av nemndspraksis at det skal mye til for at liten økonomisk betydning i seg selv innebærer at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt, jf. FinKN 2018-733. Vi har imidlertid, etter en samlet og helhetlig vurdering, kommet til at det ikke er sannsynliggjort at opplysningen er av en slik art og karakter at den ville ha innvirket på avtalen i denne saken. Hva gjelder opplysningen "Ingen svikt observert" i tilstandsrapporten, forstår vi det slik at denne er knyttet til vinduene i vinterhagen, som var gitt TG 1.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det er for nemnda derfor ikke påkrevd å ta stilling til om selger "*kjente eller måtte*" kjenne til råteskadene etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).