

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-140

15.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Ufaglært arbeid ved innsetting av vinduer – selgers opplysningsplikt – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19.

En enebolig oppført i 1931 i Fredrikstad ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.18. Ved salget ble det opplyst om at 4 vinduer var nye i 2004. Den 21.10.19 reklamerte kjøper over fukt og avvik ved vinduene. Ifølge selger var vinduene montert ved egeninnsats av selgers far som hadde praktisk erfaring fra tømrerarbeid. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplysningsplikt om innsetting av vinduene, samt at opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 96 598, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1931. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Originale vinduer med enkle glass. Vinduer med koblede glass.

Det er sprukket glass i spisestuen. Det ble skiftet 4 vinduer mot sørvest i 2004 opplyser eier. Kjøkkenvinduet ble skiftet i 2001. Det er påregnelig med fornying av eldre vinduer. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. TG 2.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2000. På spørsmål om det var utført *"arbeid som normalt utføres av faglærte personer"* svarte selger *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.18, og overtatt av kjøper den 1.11.18.

Den 21.10.19 reklamerte kjøper over *"Lekkasje/fukt – vegg, vindu"*. Kjøper engasjerte fagkyndig som dokumenterte fuktskader som en følge av feilmontering, da vannbrett var montert feil ved innsettingen av nye vinduer i 2004. Kostnader ved utbedring ble angitt til kr 96 598.

Ifølge selskapet, forklarte selger at arbeidet med innsetting av nye vinduer i 2004 var utført av selgers far, som hadde praktisk erfaring med tømrerarbeid fra ulike hus- og hytte-prosjekter.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger skulle ha opplyst om hvem som satte inn vinduene i 2004, og at avkryssingen i egenerklæringsskjemaet var feil. Det var for øvrig reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 96 598, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det tvilsomt om opplysningsplikten var misligholdt, men konkluderte med at det uansett var lite sannsynlig at de opplysningene selger kunne ha gitt ville hatt betydning for denne aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2016-425.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Etter hva vi forstår har kjøper anført at manglende opplysninger om hvem som monterte vinduene, samt selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaets pkt. 13, utgjør en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Etter en gjennomgang av saken kan vi langt på vei være enige i dette. Sekretariatet vil imidlertid påpeke at en forutsetning for mangelsansvar etter bestemmelsene er at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd er oppfylt.

I denne saken ble arbeidene utført i 2004 uten at det var oppdaget feil og skader. Heller ikke takstmannen fant skader eller avvik ved utførelsen ved sin befaring før salget. Videre forstår vi det slik at selv om selgers far ikke var faglært, hadde han erfaring med tømrerarbeid. I vurderingen av innvirkningsvilkåret må dermed disse opplysningene hensyntas, da det er det fullstendige opplysningsbildet som kunne vært formidlet på salgstidspunktet som danner grunnlaget for innvirkningsvurderingen. Sekretariatet vil vise til et lignende saksforhold i FinKN 2016-425. Saken gjaldt en bolig hvor det ved salget ble opplyst at "Alle vinduer er nye og ny inngangsdør i 2013", hvor det etter salget viste seg at arbeid var utført av selger som ufaglært. Fra nemndas uttalelse hitsettes:

Selger har unnlatt å opplyse om at han selv har skiftet ut i hvert fall ett av vinduene. Etter nemndas oppfatning er det tvilsomt om dette er en omstendighet ved eiendommen som kjøperen må kunne forvente å få, eller om dette er en enklere vedlikeholdsoppgave som mange gjør selv, og som ikke omfattes av opplysningsplikten. Nemnda tar ikke stilling til dette fordi den mener at en manglende opplysning om slik egeninnsats ikke vil ha virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 annet punktum.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at vi finner det lite sannsynlig at ytterligere opplysninger om arbeidene utført i 2004 ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Vi vil imidlertid påpeke at vurderingen kunne stilt seg annerledes dersom arbeidene var utført kort tid før salget. Videre dersom det var sannsynliggjort at selger var kjent med avvik eller skader som en følge av arbeidet som kunne vært formidlet ved salget.

Basert på ovennevnte er vår vurdering at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det som et utgangspunkt foreligger opplysningssvikt på selgers hånd ved at det ikke ble opplyst at vinduene ble skiftet ved egeninnsats i 2004. På samme måte som sekretariatet har imidlertid også nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda har på dette punktet vært noe mer i tvil enn det sekretariatet har gitt uttrykk for, bl.a. sett hen til det ikke helt ubetydelige skadeomfanget som har oppstått ved at monteringen ble feil. Nemnda har likevel funnet å legge avgjørende vekt på tidsperspektivet, og kan altså ikke se at en opplysning om at selger selv skiftet fire vinduer så langt tilbake i tid som

2004 ville ha virket inn på avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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