

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-478

27.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved vinduer – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En leilighet i Trondheim oppført i 1900/1987 ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill., og overtatt den 25.8.21. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at vinduene var punktert og i generell dårlig stand. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om punkterte vinduer. Det ble bl.a. vist til en uttalelse fra formannen i sameiet som bekreftet at selger var kjent med forholdet. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen ble solgt ved fullmakt og at kjøper dermed overtok en større risiko for feil og skader. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 1-roms leilighet i Trondheim oppført i 1900/1987.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger er har fått fullmakt til å bistå salget, så selger har begrenset kunnskap om eiendommen.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en våtromsrapport. Våtromsrapporten var en tilstandsrapport av våtrom og kjøkken, og vinduene ble dermed ikke tilstandsvurdert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt. Skjemaet var ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 25.8.21.

Kjøper oppdaget etter kort tid etter overtakelsen at vinduene var punktert og i generell dårlig stand.

T. AS har i en rapport bekreftet at vinduene ikke lenger var tette og måtte skiftes. Det ble bl.a. påpekt at vinduene var punktert, og at ett vindu måtte tettes med tape for å unngå trekk og fuktighet. Kostnader til utbedring av vinduene utgjorde kr 57 500.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra formannen i sameiet, hvor det fremgikk:

(Kjøper) har bedt meg om en uttalelse ang. teknisk tilstand av takvinduer i hans seksjon. (...) Vedlikehold av vinduer i (boligen) har vært forsømt lenge, og dette har tidligere eier vært klar over.

Vinteren 2019-2020 var seksjonen utleid til (leietaker), som bodde der med et spedbarn. Hun klaget gjentatte ganger til seksjonseier (altså selger) over trekk fra vinduene. Jeg og (leietaker) undersøkte eventuelle strakstiltak som nye tetningslister, evt. fugeskum i åpne sprekker, men fant at det ikke var mulig. Året etter

var seksjonen utleid til en leietaker som var fullstendig ute av stand til selv å holde noe som helst vedlike, og seksjonen ble til dels ramponert. Forrige eier av seksjonen bestemte seg tydeligvis for å selge, og jeg møtte ham sammen med håndverkere som var leid inn for å klargjøre seksjonen for salg, inkludert maling. Jeg minnet da om at vinduene var meget dårlige, og trengte bytting/repasasjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om punkterte vinduer. Det ble bl.a. vist til uttalelsen fra formannen i sameiet som bekreftet at selger var kjent med forholdet. Kjøper viste videre til at det også var en glippe mellom vindu og karm, som gjorde det umulig å bo i boligen pga. kulde. Vinduene var fra da leiligheten ble etablert i 1987. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene.

Selskapet har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter § 3-7. Selskapet viste til at boligen ble solgt ved fullmakt og at kjøper derfor overtok en større risiko for feil og skader, da selger ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at en eventuell mangelfull opplysning ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det ble bl.a. lagt vekt på vinduenes alder, og at det ikke var opplyst om oppgraderinger siden byggeår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet punkterte vinduer i en loftsleilighet.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Når det gjelder spørsmålet om det er tilbakeholdt opplysninger, finner sekretariatet det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt, da vi uansett har kommet til at en eventuell opplysningssvikt ikke kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en vurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) 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.

Ved salget ble det ikke opplyst om alderen på vinduene, eller at det var foretatt noen oppgraderinger av betydning. Etter retts- og nemndspraksis må dermed byggeår legges til grunn som vinduenes referansenivå. Vinduenes alder tilsier at det følgerig var påregnelig med behov for vedlikehold og utskifting. Se til sml. FinKN 2020-440, FinKN 2020-574 og FinKN 2019-643. Dette gjelder til tross for at vinduene kan ha fremstått visuelt som nyere. Det pekes videre på at boligen ble solgt ved fullmakt slik at egenerklæringen var ubesvart, og det forelå kun en våtromsrapport ved salget. Kjøper måtte da forvente at det kunne fremkomme feil som ellers ville vært oppdaget dersom det for eksempel var utarbeidet en tilstandsrapport eller verdi- og lånetakst. Risikoen for dette må påhvile kjøper.

På bakgrunn av ovennevnte er sekretariatet etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda har for sin vurdering lagt til grunn at kjøper har reklamert over at vinduene både var punkterte og at det var *"en glippe mellom vindu og karm"* samt at loftsleiligheten ble bygget i 1987, uten at det gir grunnlag for en annen konklusjon enn den sekretariatet kom til.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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