

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-499

8.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Luftlekkasje/trekk – punkterte vinduer – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Porsgrunn oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 7,75 mill., og overtatt av kjøper høsten 2020. Leiligheten ble bl.a. markedsført som "*praktfull*" og med "*gjennomgående gode vurderinger (TG 1 og TG 2)*". Etter overtakelsen reagerte kjøper på kulde/trekk i leiligheten. Det ble utarbeidet to termografirapporter, og det ble registrert avvik i form av punkterte vinduer, luftlekkasjer og kuldebro. En taksmann beskrev luftlekkasjene som "*til dels store*", og han mente at det var "*lite trolig at tidligere eier ikke har registrert dette*", mens det ene firmaet som hadde foretatt termografi beskrev avviket fra gjeldende krav til tetthet på byggetidspunktet som "*beskjedent*". Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte at vinduene punkterte etter risikoens overgang og/eller at det ble reklamert for sent over disse, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 314 306, herunder utbedringskostnader kr 250 000 og kostnader for sakkyndig og juridisk bistand kr 64 306.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en selveierleilighet i Porsgrunn oppført i 1999.

I forkant av salget ble det holdt visning. Kjøper har forklart at de under visningen spurte selger om strømutfgifter, hvorpå selger skal ha svart at hun ikke husket disse. Kjøper oppfattet dette som at det ikke var noe spesielt å bemerke.

Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

Praktfull og stor 4(5)-roms (...)

BEBYGGELSE

(...) Det foreligger en takstrapport av 13.07.2020 fra taksmann (...) og hele boligen har gjennomgående gode vurderinger (TG 1 og TG 2). TG 2 er gitt på badetrom hovedsakelig grunnet alder/bad fra byggeår, ellers kun TG 1 for resten av boligen (...)

VEDLIKEHOLD I REGI AV SAMEIET - den seneste tid: (...) 2019 - Vedlikehold av vinduer og dører (...)

(...)

OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler under flis på badetrom. Energimerke: Orange E.

I tilstandsrapporten ble etasjeskillere gitt TG 1. Takstmannen hadde ikke vurdert vinduer, ytterdører, yttervegger eller tak, og bemerket:

Mandat på boligen omhandler kun nevnte punkter i rapport. Utvendig er ikke medtatt da kostander tilknyttet til vedlikehold er i regis av sameiet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1999. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/vindu mv., og opplyst at det hadde vært *"fuktskade på takvindu"* og at firmaet "C. A/S" hadde *"skiftet takvindu"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,75 mill., og overtatt av kjøper i september/oktober 2020.

Det ble reklamert over luftlekkasjer/trekk den 16.1.21. Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble avdekket:

I tiden etter overtagelsen påbegynte (kjøper) enkelte oppussingsarbeider/maling i leiligheten. I denne perioden bodde kjøperne i sin gamle leilighet i påvente av at maling m.m. skulle utføres.

Etter hvert som det ble kaldere utover høsten/vinteren og samtidig som kjøperne tilbragte mer tid i leiligheten i (adresse) ble det opplevet en ekstrem trekk og kulde i leiligheten, i alle fall ekstrem hensyntatt at dette var innendørs.

Kulden/trekken er så vidt omfattende at man blir kald av å stå foran komfyren når man lager mat, stearinlys på spisebordet i stuen blafrer og i loftstuen må man dekke seg til med pledd på den siden som vender mot vinduene for ikke å fryse. Enkelte steder i leiligheten kan man til og med se rett ut mellom vindusramme og vinduskarm - det er helt åpent.

Kjøper og selskapet har lagt frem termografirapporter fra hhv. firma O. AS og firma T. AS.

Firma T. AS anslo utbedringskostnadene til kr 268 750 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra takstmann S., som oppga at det fremgikk av begge termograferingene at det var *"til dels store luftlekkasjer i forbindelse med de fleste vinduer/dører, samt i hjørner og i overgang mellom yttertak/yttervegger"*. Ifølge takstmann S. var det *"lite trolig at tidligere eier ikke har registrert dette"*, og takstmann S. mente at takstmannen skulle ha anmerket feil og svikt ved boligen, selv om dette eventuelt knyttet seg til deler av boligen som ikke var omfattet av rapporten. Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 406 625 inkl. mva.

Kjøper har bemerket at rapportene avdekket avvik i form av punkterte vinduer, luftlekkasjer og kuldebro, og at luftlekkasjene brøt med kravene i TEK 97 §§ 8-22, 8-2 og 8-21 (energibruk mv.), §§ 8-3, 8-31 og 8-36 (inneklimate og termisk inneklimate) samt § 8-37 (fukt).

Selskapet har oppgitt følgende:

Hva gjelder boligens vinduer medfører det riktighet at selger oppdaget avvik ved takvindu tilbake i 2018. Det medfører derimot ikke riktighet slik kjøpersiden har lagt til grunn at dette ikke er opplyst om. Ved oppdagelsen av avviket tok selger kontakt med sameiet, slik det fremgår av mottatte protokoll. Sameiet tok på den bakgrunn videre kontakt med håndverker, som foretok bytte av takvinduet. Det vises her til salgsoppgaven (...)

Selger har ikke videre kjennskap til avvik ved ytterligere vinduer enn de som ble skiftet i deres eiertid. Det har videre formodningen mot seg at selger bevisst skulle holdt tilbake informasjon knyttet til avvik ved øvrige vinduer, all den tid hun hadde klar kunnskap om at sameiet ville utbedre om det oppstod avvik ved øvrige vinduer.

Det påpekes her at boligen ble overtatt av kjøper 15. oktober 2020. Forholdet knyttet til punkterte vinduer har ikke tidligere blitt anført av kjøpersiden og det må derfor legges til grunn at forholdet har oppstått etter risikoens overgang, (...)

Hva gjelder boligens inneklimate står selger fast ved tidligere forklaring om at hun ikke har kjennskap til problemer med trekk eller kuldebroer i boligen i løpet av sin eiertid. Etter hva Selskapet har forstått har dette heller ikke vært noe tema i sameiet gjennom selgers eiertid. (...)

Kjøper har lagt frem referater fra flere styremøter, hvor det bl.a. fremgikk at selger var varamedlem i styret. Kjøper har påpekt at det bl.a. forelå et referat fra et styremøte i 2018 hvor det ble fremhevet at den aktuelle boligen hadde punkterte vinduer.

Selskapet har påpekt at dette vinduet hadde blitt skiftet.

Til dette har kjøper bemerkt at de hadde vært i kontakt med styreleder i sameiet, som forklarte at utskifting av takvinduer ikke var sameiets ansvar, og kjøper mente at vinduet som var nevnt i referatet fra 2018 ikke kunne være det samme som selger hadde skiftet. Partene har diskutert dette nærmere i sin korrespondanse. Kjøper informerte også om at vinduene på vestveggen nylig var utskiftet, og at arbeidene kostet ca. kr 130 000. Styrelederen har forklart:

Sameiet (...) har årlig gjennomført utskifting av punkterte glass etter innmelding fra sameierne. Sakene knytta til utvendig bygningsmessig vedlikehold blir samla opp på lister og utført av entreprenører med relevant kompetanse.

S.G. har utført utskifting av punkterte vinduer iht bestilling fra Sameiet (...) - se vedlagte faktura.

Kjøper har bl.a. kommentert at det ikke fremgikk av fakturaen hvilke leiligheter den gjaldt. Kjøper har fremlagt en uttalelse fra firma S.G.:

(...) Vinduer og skyvedør ble skiftet fordi disse var generelt slitt og modne for utskifting. Flere glass var dessuten punktert. Ved utførelsen av arbeidet ble det observert at tidligere utført arbeid hadde mangler vedr. isolasjon og vindtetthet.

Følgende ble observert:

- Det var dårlig/mangelfullt og delvis helt uten isolasjon rundt vinduskarmer og bak foringer.
- Det var dårlig/mangelfullt isolert rundt skyvedør.

Disse manglene er for de nye vinduene og skyvedøren nå utbedret (...)

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene, og til at det også ble gitt uriktige opplysninger om disse, og til at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Kjøper har bestridt at forholdene ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene med fradrag for standardheving, kr 250 000, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader og sakkyndigkostnader.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., samt at vinduene punkterte etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd og/eller var påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble særlig vist til at selger lojalt har opplyst om det selger kjente eller måtte kjenne til, at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, og til at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det vises særlig til følgende:

Slik vi vurderer saken er det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det kvantitative avviket er på 5,25 % eller lavere. Det kvantitative avviket er som nevnt kun et veiledende moment i helhetsvurderingen som skal

gjøres, og i den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et slikt skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. eksempelvis FinKN 2017-299 og FinKN 2022-172.

Når det gjelder vinduene er det som nevnt uklart om disse punkterte før eller etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd. Vinduene var uansett ikke tilstandsvurdert, og kjøper måtte i fravær av andre opplysninger anta at disse var fra byggeåret. Vinduene var altså over 20 år gamle, og hadde således nådd en alder hvor utskiftningsbehov grunnet elde og slitasje kunne melde seg på kort sikt, jf. i den retning ovennevnte uttalelser fra S.G. samt fra takstmann S. Det at enkelte av vinduene har punktert kan ikke anses som et markant forventningsavvik.

Hva gjelder forholdene luftlekkasjer/trekk og kuldebro er det dokumentert at omsetningstallet er noe høyere enn minimumskravet på oppføringstidspunktet. Selv om sakens fagkyndige har forklart at lekkasjetallet i eldre bygninger vil stige noe grunnet krymping av konstruksjoner og bruksmessig slitasje, og usikkerhetene ved målemetoden også hensyntas, fremstår det som at luftgjennomgangen er noe større enn hva som rimeligvis kunne forventes. Det presiseres at det er tale om en over 20 år gammel bolig med energikarakter E og oppvarmingskarakter oransje, og at kjøper kunne ikke ha samme forventninger til boligens tetthet som til nybygg.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand – selv dersom et kvantitativt avvik på 5,25 % eventuelt skulle legges til grunn.

Nemnda har imidlertid vært noe mer i tvil når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selger etter avhl. § 3-7. Det fremstår klart for nemnda at leiligheten har luftlekkasjer/trekk utover det ordinære, slik sekretariatet også har lagt til grunn. Hvor omfattende avvik det er tale om, er det likevel noe vanskelig å ha en klar formening om. Partene har fremlagt hver sin rapport med til dels ulik konklusjon på dette punktet. Nemnda er enig med kjøper i at det ikke er uvanlig i denne type tvister at hver side frembringer rapporter som er egnet til å underbygge sin sak. Nemnda har også merket seg takstmann S. sin tilleggsuttalelse. Ettersom nemnda verken kan foreta befaring, høre de sakkyndige eller oppnevne egen sakkyndig, er man likevel henvist til kun å bygge på de dokumentene som er fremlagt. Nemnda kan ikke se at rapporten fra firma T. – som legger til grunn et beskjedent avvik – er beheftet med klare feil eller mangler. Nemnda mener også opplevelsen av trekk i stor grad er et subjektivt anliggende, hvilket får betydning for rekkevidden av opplysningsplikten. Under tvil har nemnda derfor kommet til at det ikke foreligger grunnlag for tilbakeholdte opplysninger fra selger i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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