

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-505

8.6.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved nyere vinduer – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Porsgrunn oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 6.10.20. Ved salget ble det opplyst om nye glass i nesten alle vinduer i 2020, og at vinduer og dører var fornyet i 2015/2020. Kjøper reklamerte til selskapet over feil ved vinduene i boligen den 28.6.21. Kjøper viste bl.a. til at vinduene ikke var CE-merket, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent, at forholdet var ukjent for selger, og at boligen ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 369 566 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vinduer, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Porsgrunn kommune oppført i 1969.

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

Nye glass i samtlige vinduer i 2020, med unntak av verandadør, ett kjellervindu og bad nede iflg. selger.

(...)

Boligen fremstår som vedlikeholdt og ivaretatt. Kjøkkeninnredning opplyses å være ny i 2018. Vinduer og dører er fornyet i 2015/2020. Bad ble iflg. Tidligere prospekt renoveret i 2002/03. Taktekingen opplyses å være fra 2006. El- anlegg er modernisert og påkostet. Ellers er innvendige overflater modernisert i perioden 2010 og frem til d.d bla med MDF panel på vegger og laminat på gulv. Arbeidene er utført dels som egeninnsats og løsninger bærer stedvis noe preg av dette. Omfang av oppgraderinger og påkostninger vil være avhengig av den enkelte kjøpers ønsker og behov.

I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon og utvendige fasader vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

I forbindelse med vinduer er det satt i mindre vinduer enn åpning i betong-elementer.

Øvrige er kledd med treverk. Her er det ikke hensyntatt vannbrett over vinduene, TG 2 (3) Selv om det ikke ble påvist noen svekkelser på takstdagen er konstruksjonen mer utsatt for fuktinntrenging og bør utbedres innen kort tid.

Videre ble vinduer gitt TG 1, med følgende opplysninger:

1 - 2. rams alu - vinduer fra 2015 og doble vinduer fra byggeår i kjeller.

(...)

Selger opplyser om at samtlige glass er byttet i 2020.

Ingen synlige tegn til svekkelser, fremstår i god stand, TG 1.

Vindu i hobbyrom /tv-rom er fra byggeår, TG 2.

Bør på sikt byttes. Disse er for små mht dagens krav til rømning og lysforhold.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger kryssset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeidere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.20, og overtatt av kjøper den 6.10.20.

Kjøper har forklart at de syntes det trakk og var kaldt i boligen om vinteren. Kjøper hadde ikke videre innsikt i hva årsaken til dette kunne være. Det var først i mai 2021 at kjøper ble klar over feilen, og det ble deretter reklamert til selskapet den 28.6.21:

Det er avdekket et nytt forhold som skal legges til saken. Kjøper har avdekket en feil med vinduene i boligen. Vinduene er ikke tette; det kommer vann inn i boligen og det er funnet muggsopp ved vinduet på badet. Pakningene passer ikke til vindusglassene. Kjøper har nylig hatt en fagkyndig på befaring som sier at vinduene må byttes ut fordi vindusrutene er for tynne for pakningen og passer ikke til rammene, det er usikkert om vinduene er CE-merket og de er dårlig montert. Det vises for øvrig til innholdet av den nøytrale reklamasjonen.

Forholdet ble ytterligere undersøkt av takstmann etter sommeren. Takstmannen viste til at det måtte foretas betydelige utbedringsarbeider. Samtlige vinduer som var montert i 2015, og hvor det var byttet glass i 2020 måtte fornyes, da kvalitet og utførelse ikke var i samsvar med forventet leveranse og iht. tilsvarende produkter som var godkjent for det norske markedet. Det kunne heller ikke ses at vinduene var CE-godkjent. Det hitsettes fra rapport datert 27.10.21:

Konklusjon:

Ut fra befaring og gjennomgang som er blitt foretatt, finner takstmann at det må foretas betydelige utbedringsarbeider. Samtlige vinduer og dører som er montert i 2015 og hvor det er byttet glass i 2020, må fornyes da kvalitet og utførelse ikke står i samsvar med forventet leveranse og iht. tilsvarende produktet som er godkjent for det Norske markedet. Det er heller ikke dokumentert at vinduene er CE-godkjent.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 328 063 inkl. mva.

På spørsmål fra selskapet om når forholdet ble avdekket, oppga kjøper følgende:

Vedlagt er reklamasjonen fra If i saken og innmelding av forhold som ble avdekket og forklart ved fagkyndig vurdering som er oppgitt å være i mai måned 2021, slik at fristen da anses overholdt, ref. vedlegg som jeg antar kom inn til dere den datoen som er angitt 28. juni.

Det var videre ytterligere korrespondanse mellom partene om hvilken dato kjøper oppdaget forholdet.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Jeg har aldri hatt problem med maur i verken underetasjen, eller i overetasjen.

Vannlekkasje og muggsopp er noe som jeg ikke kjenner til fra noen av vinduene, eller andre steder i boligen. Jeg er svært overrasket over dette som jeg nå har fått opplysninger om.

Glassmesteren utførte forøvrig et godt arbeid, og de skiftet glassene slik som de pleier å gjøre i andre boliger.

Jeg vil legge til at dette er en bolig som jeg bodde i fra 2010, og har aldri opplevd problemer med denne boligen på noen måte.

Kjøper tok deretter kontakt med T. AS, som utarbeidet et notat datert 20.12.21 og innhentet et pristilbud for utbedring på kr 369 566 inkl. mva.

Kjøper har anført at det måtte legges til grunn at det var gitt tilbakeholdte/uriktige opplysninger om vinduene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand

enn hva kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har i hovedsak anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøper forklarte å ha avdekket trekk/utettheter fra vinduene etter overtakelsen. Selger hadde uansett ikke kjennskap til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og boligen hadde heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det var opplyst ved salget om at det var satt inn mindre vinduer enn åpningen i betongelementer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper hadde ingen foranledning til å reagere på at det var trekkfullt i boligen, sett hen til opplysningene som ble ved salget. Det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved vinduene. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse:

(...) det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Sekretariatet bemerker at det ikke er kjent for oss hvem som monterte vinduene tilbake i 2015. Det er heller ikke dokumentert hvem som har vært leverandør av vinduene, herunder årsaken til at de ikke har noen CE-merking. Fagkyndig har beskrevet at "Så langt kan takstmann ikke se at vinduene eller dørene er CE-merket og således lite trolig godkjent for det norske markedet. I tillegg ser en at tettelisten og profiler i svært liten grad samsvarer med kravet til kvalitet og tetthet, for vinduer som i dag er i det norske og nordiske marked." Når selger ikke har bidratt til å opplyse saken, må det legges til grunn at vinduene mest sannsynlig ikke er i samsvar med krav som gjelder for byggevarer i det norske markedet.

Vinduene er ikke godt egnet for å forhindre trekk og kulde fra å komme inn i boligen, og fyller slik sett ikke sin funksjon i tilstrekkelig grad. Når boligen var opplyst å ha nye vinduer fra 2015, måtte det kunne forventes at de oppfyller kravene som gjelder for norske forhold.

Sekretariatet har etter dette kommet frem til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda kan heller ikke se at kjøpers mangelskrav er tapt grunnet for sen reklamasjon. Det har ikke kommet merknader fra selskapet i etterkant av sekretariatets vurdering.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg til sekretariatet utmåling av kr 320 000 og den begrunnelse som er gitt på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).