

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1050

19.11.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – riper på vindu – TG 0 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-10.

En del av en tomannsbolig fra 2019 ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23. Det ble beskrevet at boligen var nyoppført i 2019, og "*held moderne standard*". I tilstandsrapporten var punktet "*Vinduer og dører*" gitt TG 0. Etter overtakelsen oppdaget kjøper riper i glass på vindu og balkongdør. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel da det var avvik fra det kjøper kunne forvente, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at ripene kun hadde kosmetisk betydning og at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet før avtalen ble inngått. Videre anførte foretaket at kostnaden for den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden uansett ikke ville overstige kjøpers egenandel. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 31 200, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av riper i glass på vindu og balkongdør, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 2019.

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

Tiltalende og stilfull del av tomannsbustad med pent opparbeid utemiljø (...) Bustaden var nyoppført i 2019, og held moderne standard (...)

I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 0, og fra rapporten hitsettes:

Vindauger med 3-lags glastruer i trekarm.

Dører ble også gitt TG 0, og takstmannen opplyste:

Kvit ytterdør m/kodelås til gangen, kvit ytterdør til boda og kvit terrassedør

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden den ble oppført i 2019.

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.23, og overtatt av kjøper den 23.10.23.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper riper i glasset på vindu og balkongdør. Kjøper reklamerte til foretaket den 20.11.23.

Kjøper innhentet en uttalelse fra takstmann A. av 14.12.23:

Nåværende huseier har kontaktet sin boligkjøperforsikring grunnet høy slitasjegrad på glass. Ifølge eier var det overskyet dagen de var på visning, det var derfor ikke så lett å se.

Etter videre vurderinger av tilsendte bilder, vil jeg anta at disse ripene stammer fra kjæledyr. Da med tanke på en hund som står opp mot vindu og skrapet mot glasset.

Etter min vurdering av slitasjegraden, sett ut ifra på tilsendte bilder, skulle dette vært en TG2, basert på høy slitasjegrad. (henvises til utklipp av NS3600 16.3 under TG2)

Det er satt TG0, i tilstandsrapporten datert 15.09.2023, tilstandsgraden antas å være satt med bakgrunn av alder, men ikke iht. slitasjegrad.

Kjøper har innhentet pristilbud av 11.12.23 på kr 44 821 fra bedrift G. for utskifting av glasset i vinduet og balkongdøren.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra intern takstmann J. av 24.5.24 om hvorvidt det var behov for å skifte ut hele glass når glassoverflaten hadde fått riper. Fra uttalelsen hitsettes bl.a.:

Oppsummert er polering av riper i glass en pålitelig og effektiv metode for å forlenge levetiden til glassflater, spesielt når ripene ikke er for dype. Ved å velge polering fremfor utskifting kan man spare både penger og tid, samtidig som man tar hensyn til miljøet. Det er derfor anbefalt å vurdere polering som et første tiltak ved riper i glass før man eventuelt beslutter å skifte ut glasset helt.

Uttalelsen er basert på etablerte reparasjonspraksiser innen glassindustrien og støttes av erfaringer fra både profesjonelle glassmestere og produsenter av poleringsutstyr.

I nærværende sak anfører kjøper at ripene kun er fremtredende ved solskinn. Det tilsier at riper egner seg godt til utbedring ved polering. Også fremlagte bilder tilsier at riper ikke er så dype at det ikke vil være mulig å reparere glasset ved polering. Utgifter til poleringsutstyr og -middel antas å ligge innenfor kjøpers egenandel ettersom disse neppe vil overstige kr. 3000,-

Kjøper har fremlagt en e-post av 25.9.24 fra glassfirma S., som ga pristilbud på nye glass og montering på kr 31 200 inkl. mva. Det fremgikk videre:

Basert på bildene og antall striper så er det ikke mulig å polere alt dette. Normalt bruker vi rundt 30 minutter å polere 1 stk stripe. Glasset blir fort veldig varmt under polering og da må vi ta pause eller bruke avkjølt vann.

I tillegg er dette laminerte glass og da kan foliering i mellom bli misfarget av varme.

Det er vanskelig å bedømme dybde på stripene på bildene. Stripen som går ca 0,5 mm inn blir så og seie umulig å fjerne med vårt utstyr.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at vinduer og dører ble gitt TG 0. Kjøper har videre vist til at selger måtte være kjent med ripene, og at selger ifølge naboer hadde hunder i sin eiertid. Kjøper anførte at polering av vinduene ikke var mulig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 31 200, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har bl.a. anført at ripene kun hadde kosmetisk betydning, samt anført at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet før avtalen ble inngått, jf. avhl. § 3-10. Det var ikke krav til at selgers takstmann skulle undersøke vinduer for riper, jf. forskriften § 2-12. Foretaket har i alle tilfeller anført at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden ville være å polere glasset, og at kostnadene til poleringsmiddel- og utstyr ikke ville overstige kr 3 000, og dermed var under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Miljøhensyn talte sterkt for at regler om misligholdsbeføyelser ikke skulle styrke "bruk og kast"-mentaliteten i samfunnet, jf. Rt. 2006 s. 179. Både uttalelsen fra takstmann A. og tilbudet fra firma S. var gjort uten befaringsavtale av boligen. Et eventuelt prisavslag måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og settes til kr 0.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet riper i glasset på et vindu og en balkongdør.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det er her tale om en bolig fra 2019, og som var fire år gammel ved salget. I tilstandsrapporten ble både dører og vinduer gitt TG 0, uten noen negative bemerkninger.

Kort tid etter overtakelse avdekket kjøper riper på vindu og balkongdør, trolig forårsaket av en hund som har stått opp mot vindu og balkongdør og skrappt mot glasset.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Vi har lagt vekt på vinduenes/dørens alder, samt at bygningsdelene ble gitt TG 0, som ifølge rapporten innebærer:

"Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen."

På bakgrunn av opplysningene ved salget var det etter vårt syn ikke påregnelig med slitasje på vindusglassene av dette omfang. Takstmann A. har i sin uttalelse påpekt at vinduene skulle ha vært gitt TG 2 grunnet høy slitasjegrad.

Sekretariatet kan ikke se at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet forut for avtaleinngåelsen. I så tilfelle må det legges til grunn at selger og selgers takstmann måtte være kjent med ripene, og selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Selgers forklaring er ikke fremlagt, men slik saken er dokumentert for oss er det sannsynlig at det er selgers kjæledyr som har forårsaket ripene.

Foretaket har i brev av 10.10.24 imøtegått sekretariatets vurdering av saken, men nemnda kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om takstmann A.s vurdering er basert på bilder av vindusglassene, og ikke en befaring av boligen, er det etter nemndas skjønn ikke grunnlag for å se bort fra hans vurdering, særlig sett i lys av mangelens karakter.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda legger til grunn at utskifting av glasset i vinduet og balkongdøren beløper seg til kr 31 200, jf. tilbud fra glassfirma S. av 25.9.24. Foretaket har fremholdt, basert på uttalelse av 21.5.24 fra innetakstkonsulent J., at ripene på glassene kan utbedres ved polering av glassene. Utgifter til poleringsutstyr og -middel "*antas å ligge innenfor kjøpers egenandel ettersom disse neppe vil overstige kr. 3000,- inkl.mva., basert på prisliste for poleringsutstyr fra biltema.no og clasohlson.com*".

Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen, og at det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293. Nemnda er følgelig enig med foretaket i at dersom polering av glassene vil utbedre forholdet på en forsvarlig måte, er det disse kostnadene som skal legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. I dette tilfellet kan imidlertid ikke nemnda se at polering av glassene er en tilfredsstillende utbedringsmetode ut fra uttalelsen av 25.9.24 fra glassfirma S., hvor det heter:

Basert på bildene og antall striper så er det ikke mulig å polere alt dette. Normalt bruker vi rundt 30 minutter å polere 1 stk stripe. Glasset blir fort veldig varmt under polering og da må vi ta pause eller bruke avkjølt vatn.

I tillegg er dette laminerte glass og da kan foliering i mellom bli misfarget av varme.

Det er vanskelig å bedømme djupne på stripene på bildene. Striper som går ca 0,5 mm inn blir så og seie umulig å fjerne med vårt utstyr.

Foretaket har ikke fremlagt en fagkyndig vurdering som imøtegår dette. Slik saken er forelagt nemnda, er den altså kommet til at mangelen må utbedres ved utskifting av glassene i vinduet og balkongdøren. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 21 200 etter at kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, er trukket fra.

Krav om forsinkelsesrente tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).