

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1097

27.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – råteskade på vinduer – TG 2 – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En leilighet oppført i 1962 ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.12.22. Ved salget ble det opplyst at eiendommen var totaloppusset og pen, med gjennomgående høy standard. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble opplyst at vinduene var fra 1989, og at vinduet på kjøkkenet hadde en feil som gjorde det vanskelig å lukke. Kjøper overtok boligen den 16.1.23, og reklamerte til foretaket over omfattende råteskader i vinduer den 20.9.23. Kjøper viste bl.a. til at de hadde latt være å åpne vinduet på kjøkkenet, siden de trodde det ikke kunne lukkes, og at de noe tid etter overtakelsen hadde avdekket at sameiet i vedtektene hadde avtalt at utskifting av vinduer var den enkelte seksjonseiers ansvar. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, samt at det uansett var påregnelig å skifte vinduene på bakgrunn av alder og risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 280 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet (eierseksjon) oppført i 1962.

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

Velkommen til (...), en svært flott og nyoppusset 4-roms topp- og hjørneleilighet med fantastisk utsikt (...).
(...)

Leiligheten er totaloppusset og holder en gjennomgående høy standard fra 2021/2022. Med vinduer på 3 sider og beliggende på toppen av blokken, får man svært godt med naturlig lys inn i leiligheten.

I tilstandsrapporten fremgikk det at eiendommen var en "nyoppusset og pen leilighet av meget god standard". Vinduene ble vurdert til "mørk" TG 2 (definert som "Avvik som kan kreve tiltak"):

Bygningen har malte H-vinduer med 2-lags isolerglass.

Alder: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en defekt på kjøkkenvinduet som gjør det vanskelig å lukke.

Tiltak

- Tiltak:

Få et vindusfirma til å reparere/skifte ut mekanismen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2021. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen hadde selger krysset av "nei".

Sameiets vedtekter var inntatt som vedlegg i salgsoppgaven. Her fremgikk bl.a. følgende:

§ 13

Den enkelte seksjonseier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer (innvendig), ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, samt sluk, inngangsdør, balkongdør og vinduer. (...)

Boligen ble solgt for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2./6.12.22, og overtatt av kjøper den 16.1.23.

Det ble avholdt årsmøte i sameiet 31.5.23. Vedtektene ble i dette årsmøtet endret, og etter endringen lød vedtektene § 13 andre ledd slik:

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leiligheten apparattavle eller sikringsskap, vannkraner, samt sluk, inngangsdør, balkongdør og vinduer.

Kjøper reklamerte den 20.9.23 over råteskade på vinduene. Kjøper viste bl.a. til at de ikke hadde åpnet kjøkkenvinduet siden det ble opplyst i tilstandsrapporten at det ikke kunne lukkes, og at de nylig hadde funnet råteskader ifm. maling.

Kjøper har også reklamert over at selger har tilbakeholdt vesentlig informasjon om at utskiftning av vinduer og balkongdør var seksjonseierens ansvar, og ikke sameiets ansvar. Kjøper har forklart:

Tilbakeholdelse av vesentlig informasjon

Under visningen la vi merke til at noen av vinduene var værslitte og spurte selger, som selv stod for visningen, om det var noen planer for utskiftning av vinduene. Selger svarte at hun ikke kjente til noen planer om dette og henviste til styret.

Denne forklaringen fant vi plausibel, og støttet av vedtektene som i §13 kun spesifiserte "maling innenfor dører og vinduer (innvendig)". Dette er vanlig praksis innenfor Eierseksjonsloven 32: (...)

Vinduene var pent malt innvendig, men ingenting var gjort utvendig.

Imidlertid har sameiet vedtatt, som Eierseksjonsloven åpner for, at seksjonseierne er ansvarlig for alt vedlikehold og utskiftninger av dører og vinduer.

Presiseringen (innvendig) ble fjernet fra vedtektene på årsmøtet 31.05.2023 for å tydeliggjøre seksjonseier ansvar i henhold til gjeldende praksis. Se vedlegg 'Vedtekter vedtatt på årsmøte 31052023.pdf'.

Dette var selger klar over, men informasjonen ble altså tilbakeholdt.

Kjøper har fremlagt en e-post fra styret i sameiet datert 2.10.23:

Hei.

[Selger] sendte styret entreprenørens forslag til plan for oppussing av leiligheten etter befaringen. Her ble flere tiltak per rom presentert som opsjoner. Skifte av 6 vinduer ble presentert som opsjon. Jeg antar hun valgte ikke å gjennomføre dette pga pris.

For øvrig ingen kommunikasjon med styret om vinduer.

Kjøper har innhentet pristilbud for utskifting av totalt 7 vinduer og en dør fra firma S. på kr 269 294. Kjøper mottok et nytt tilbud fra firma S., hvor kostnadene ble estimert til kr 278 573.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Jeg har ikke kjennskap til skadene som det vises til i reklamasjonen. Skader jeg har vært kjent med er oppgitt i tilstandsrapporten. Som oppgitt i tilstandsrapporten er det her snakk om gamle vinduer og utskiftning må påregnes.

Jeg kjenner meg ikke igjen i påstanden om mitt svar under punkt 3. "selger svarte at hun ikke kjente til noen planer om dette og henviste til styret".

Jeg valgte å ikke skifte vinduer da jeg ikke så et umiddelbart behov for dette.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at leiligheten ble presentert som "totaloppusset" og av "meget høy standard", og at det derfor ikke kunne forventes å være betydelig råte i flere av vinduene. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt vesentlig informasjon om vinduene og balkongdør som ville ha virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 280 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at råteskadene måtte ha vært synlige fra overtakelsen. Foretaket anførte også at det påberopte forholdet ikke utgjorde noen mangel, ettersom vinduene var fra 1989 og ble gitt "mørk" TG 2. Det ble også anført at selger ikke hadde kjennskap til forholdet, og at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket anførte at kjøper ble opplyst om vedlikeholdsansvaret gjennom vedlegg til salgsoppgaven, og anførte videre at selger ikke hadde noen oppfordring til å informere om seksjonseierens ansvar ettersom at dette fremgikk av vedtektene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen iht. avhl. § 4-19 først startet å løpe på tidspunktet kjøper ble kjent med at de selv var ansvarlige for å skifte vinduene, som slik saken var opplyst først ble meddelt av styret høsten 2023. Sekretariatet bemerket at utskifting av vinduer normalt var sameiets ansvar, og at unntak fra hovedregelen i eierseksjonsloven var noe selger skulle ha opplyst om, jf. avhl. § 3-7, samt utgjorde et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2019-736.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19. Nemnda mener for sin del at det ikke er sannsynliggjort at råteskadene var så synlige allerede på overtakelsen at reklamasjonsfristen må anses å ha startet da. Av kjøpers henvendelse/reklamasjon av 20.9.23 fremgår det at omfanget av skadene først ble avdekket i forbindelse med utvendig maling noen dager tidligere. At kjøper inntil da bl.a. hadde holdt det defekte vinduet lukket, er plausibelt gitt opplysningene som ble formidlet om dette i tilstandsrapporten.

Nemnda finner det ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om at sameiet hadde vedtatt unntak fra hovedregelen i eierseksjonsloven om ansvar for utskiftning av vinduer. Slik saken er opplyst mener nemnda nemlig uansett at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2. Selv om vinduene ble vurdert til "mørk" TG 2 og var fra 1989, er takstmannens konkrete avviksmerknad knyttet til det defekte kjøkkenvinduet. Også kostnadsestimatet – kr 10 000 – trekker klart i retning av at tilstandsgraden her var satt pga. dette vinduet alene. I en slik kontekst mener nemnda det klart må anses å ligge utenfor det forventbare å måtte skifte ut sju vinduer og en balkongdør grunnet omfattende råteskader. Utbedringskostnaden på kr 278 573 støtter dette. Samlet sett foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet fastsatt dette til kr 90 000 etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Ettersom nemnda har avgjort saken på et annet grunnlag enn sekretariatet, anses det mest korrekt å vurdere prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har like fullt kommet til at prisavslaget på kr 90 000 må anses passende i lys av det fradrag for standardheving/forlenget levetid som etter praksis skal gjøres. Det vises til at vinduene var fra 1989, og dermed temmelig gamle. I tillegg var det altså opplyst om et konkret avvik for kjøkkenvinduet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).