

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-375

3.5.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – alder på vinduer – motstridende/ulike opplysninger ved salget – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1950, med et tilbygg fra 2003, ble solgt for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.23. Det ble i salgsprospektet opplyst at boligen i 2022 ble oppgradert ved at *"Vinduer er skiftet, unntatt vinduer i entre, bad mot entre, samt 4 takvinduer og vinduer i grunnmur"*. I selgers egenerklæring fremgikk det bl.a. at *"flere vinduer er byttet"*. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. opplyst om *"8 stk nye vinduer fra 2022"*. Kjøper opplyste at de etter innflytting oppdaget svært høy fuktighet i åtte vinduer i tilbygget fra 2003, og skal ha fått en klar anbefaling fra byggmester om å skifte ut disse vinduene. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar, både ettersom det var upåregnelig å måtte bytte ut vinduene kort tid etter overtakelsen, samt på grunnlag av opplysningssvikt hos selger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, og avviste at det forelå opplysningssvikt hos selger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 160 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av avvik ved vinduer, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1950, med et tilbygg fra 2003.

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

Boligen er fra 1950 med nytt tilbygg over 3 etasjer i 2003.

(...)

Boligen er oppgradert utvendig i 2022 med flere nye vinduer...

(...)

UTBEDRINGER

2022:

Vinduer er skiftet, unntatt vinduer i entre, bad mot entre, samt 4 takvinduer og vinduer i grunnmur.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 1993. Selger svarte "ja" på spørsmål i pkt. 7 om kjennskap til om boligen var endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, og oppga at:

(...) eler av kledning byttet mot øst og flere vinduer er byttet

På spørsmål i pkt. 15 om kjennskap til om det var eller hadde vært luft- og vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende svarte selger "ja", og beskrev at:

Vinduer mot sørvest, muligens i lecakledning mot vest utenfor gammel grunnmur.

Under punktet for tilleggskommentarer, oppga selger bl.a. *"Nytt vindu på soverom oppe øst er uten lufteventil"*.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om generell standard og vedlikehold tilknyttet boligen:

Standard

Boligen holder varierende standard.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov og delvis behov for oppgradering.

Vinduer ble gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*). Det fremgikk følgende:

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vinduer med varierende alder. 8 stk nye vinduer fra 2022.

Originale vinduer i entre og bad mot entre.

4 stk takvindu.

[Bilde] Vindu uten tilstrekkelig tetting mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med kondensmerker og behov for justering. Manglende beslag over vannbord på flere vinduer. Vinduer i grunnmur (tilbygg) er ikke pusset mot mur eller avsluttet med tilstrekkelig tetting. Synlig byggskum mellom vinduskarm og grunnmur. Det er registrert noe kondensmerker i karm på takvinduer.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov av eldre vinduer.

Tetting av vinduer i grunnmur.

Boligens veggkonstruksjon ble gitt TG 3 (*"Store aller alvorlige avvik"*). Det fremgikk følgende:

Yttervegger på tilbygg har utvendige gipsplater, utlekting og liggende dobbeltfalset kledning.

Opprinnelig del av huset har bordkledning med varierende alder.

Yttervegger på baderommene er dels utført med utvendig pusset overflate. Innbygget glassbyggestein i hjørner.

Det er skiftet kledning, asfalt plater, duk, lekter og isolasjon på hele fronten på eldre del av boligen.

Generelt ny kledning på huset, men unntak av enkelte bakvegger.

[Bilde] Glassbyggestein i hjørner mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning med varierende alder. I hovedsak nyere kledning. Stedvis slitasje i kledning/listverk/vannbord. Dette gjelder stedvis i eldre treverk.

Vannbord under 3 stk vinduer er råteskadet. Det er ikke montert musebånd bak nederste kledningbord rundt hele boligen. Lufting bak kledning er enkelte steder stengt i nedkant. Kledning og listverk står enkelte steder uten avstand mot terreng.

Innbygget glassbyggestein i hjørner tilfredsstiller ikke krav til tetthet. Det er synlig kondens i mellomsjikt.

Tiltak

- Tiltak:

Musebånd må etableres hvor dette ikke er montert. Begrenset lufting under og bak kledning, samt tilstrekkelig utlufting i kiste må etableres for å lukke avviket. Slitasje i treverk må vedlikeholdes. Treverk må monteres med tilstrekkelig avstand fra terreng. Skadet glassbyggestein må skiftes og utføres med fagmessig løsning.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøper har opplyst at de etter innflytting oppdaget svært høy fuktighet i åtte vinduer i tilbygget fra 2003, og at de fikk en klar anbefaling fra byggmester om å skifte ut disse vinduene.

Kjøper opplyste at selger, noen uker etter at kjøpekontrakten ble underskrevet, opplyste om at vinduene i påbygget fra 2003 hadde en konstruksjonsfeil og at selger skal ha reklamert over dette, men at firmaet var gått konkurs. Kjøper skal ha fått denne informasjonen av selger da de var i huset for å ta mål av kjøkken. Selger skal også ha vist kjøper at han hadde prøvd å utbedre konstruksjonsfeilen ved å legge en silikonlist for å forhindre at vann skulle renne inn mot vinduene og ned i konstruksjonen. Kjøper reklamerte over forholdet 19.4.23.

Kjøper har fremlagt e-post fra byggmester. T datert 26.4.23:

-Vinduene som er registrert fuktighet i, har ikke tilstrekkelig fall på bunnkarm slik at regnvann ikke dreneres ordentlig vekk og ut fra karm, noen steder var det også montert en fugge oppå bunnkarm, dette vil hindre ytterligere regnvann til å drenere vekk. Vedlagt ligger et utklippt skisse fra SINTEF Byggforskserien som viser hvordan bunnkarm bør løses for å sikre god drenering.

-Anbefaler at vinduene byttes ut i sin helhet siden fuktighet har kommet helt inn på foring/tilsetning som er på innsiden av vindus karm, dette kan bety at fuktighet har trengt inn i yttervegg konstruksjonen.

-Estimert pris kostnader ved utskiftning av 8 stk. vinduer er 160 000,- inkl MVA. Det er ikke beregnet arbeid for utbedring av fukt skader i konstruksjon.

Ifølge foretaket har selger opplyst at vinduene ikke har noen konstruksjonsfeil, og at vinduene ble produsert og solgt på samme måte i dag. Foretaket har videre opplyst at selger, når det gjaldt kjennskap til fuktighet ved vinduer, skal ha vist til egenerklæringsskjemaets punkt 15., hvor det skal være opplyst om luft- og vannlekkasjer ved vinduer i tilbygget. Ifølge foretaket skal takstmann ha opplyst at han gjorde de undersøkelsene han skulle i henhold til forskrift til avhendingslova, og opplyste om det som ble avdekket ved befarng.

Kjøper har anført at boligen har en mangel fordi den avviker fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at opplysningsbildet ved salget ikke tilsa at åtte vinduer i tilbygget måtte skiftes kort tid etter overtakelsen. Kjøper har videre anført at det foreligger opplysningssvikt både hos selger og takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at selger etter avtaleinngåelsen skal ha opplyst at vinduene i tilbygget led av en konstruksjonsfeil. Kjøper har også vist til at vinduene i tilbygget skulle vært omtalt i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 160 000.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen ikke tilsa at kjøper kunne forvente at vinduene i tilbygget var fra 2022, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har videre avvist at det foreligger opplysningssvikt i saken, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at selger har opplyst at vinduene i tilbygget ikke har konstruksjonsfeil og at takstmannen hadde gjort de undersøkelsene han skulle i henhold til forskrift til avhendingslova. Foretaket har videre anført at det ved en eventuell utmåling av prisavslag måtte foretas et standardhevingsfradrag på 60 %, og vist til at 2/3 av levetiden for vinduene i tilbygget var utløpt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var upåregnelig for kjøper å måtte skifte åtte vinduer i tilbygget kort tid etter overtakelsen, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 andre ledd på kr 150 000 inkl. mva., etter fradrag for egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I salgsprospektet ble boligen på side 4, på samme side som boligens nøkkelinformasjon, markedsført med at den var oppgradert utvendig i 2022 med flere nye vinduer. På side 8 i salgsprospektet er det listet opp hvilke utbedringer som er gjort i 2022, og det fremgår bl.a. at "Vinduer er skiftet, unntatt vinduer i entre, bad mot entre, samt 4 takvinduer og vinduer i grunnmur." En vanlig språklig forståelse av denne setningen tilsier etter sekretariatets syn at alle boligens vinduer ble skiftet i 2022, med unntak av de vinduene som ble opplistet.

Foretaket synes å være enig i at denne opplysningen i salgsprospektet, isolert sett, kan være misvisende, men har vist til at det avgjørende er hva kjøper objektivt kunne ha en berettiget forventning om ut fra det samlede opplysningsbildet.

Når det gjelder den øvrige dokumentasjonen som ble fremlagt før avtaleinngåelsen, ble det i selgers egenerklæring bl.a. opplyst om at flere vinduer var byttet, det ble opplyst om luft/vannlekkasje tilknyttet vinduer mot sørvest og det ble opplyst at nytt vindu på soverom oppe øst var uten lufteventil. Slik sekretariatet oppfatter selgers opplysninger her, kan vi ikke se at kjøper tydelig fikk korrigert opplysningen om at boligen hadde nye vinduer, bortsett fra i entre, bad mot entre, samt fire takvinduer og vinduer i grunnmur.

I tilstandsrapporten fremgikk det i andre og tredje setning under punktet om bygningsdelen vinduer at boligen hadde "Vinduer med varierende alder. 8 stk nye vinduer fra 2022." Det ble videre bl.a. opplyst om originale vinduer i entre og bad mot entre, og gitt en rekke risikopplysninger, bl.a. ved at bygningsdelen ble gitt "mørk" TG 2 og det ble opplyst om konkrete avvik tilknyttet vinduene i grunnmuren og i tak. Det ble også bl.a. opplyst om et vedlikeholdsbehov av eldre vinduer, og behov for tetting av vinduer i grunnmur. Utover setningen om "8 stk nye vinduer fra 2022.", kan ikke sekretariatet se at de øvrige opplysningene i tilstandsrapporten tydelig korrigerer salgsprospektets opplysning om at boligen hadde nye vinduer, bortsett fra i entre, bad mot entre, samt fire takvinduer og vinduer i grunnmur. Etter sekretariatets oppfatning hadde ikke kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen noen oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser rundt alder og tilstand på boligens vinduer i tilbygget. Så langt sekretariatet kan se, ble det heller ikke før avtaleinngåelsen opplyst om funksjonssvikt tilknyttet noen av vinduene i boligen, uavhengig av alder, som tilsa at var påregnelig for kjøper å måtte skifte åtte vinduer i tilbygget kort tid etter overtakelsen.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda er ikke uenig i at det ble gitt enkelte motstridende og/eller uklare opplysninger om tilstanden til de ulike vinduene, men samlet sett er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper måtte kunne feste lit til opplysningen om at "*Vinduer er skiftet, unntatt vinduer i entre, bad mot entre, samt 4 takvinduer og vinduer i grunnmur*".

Opplysningen er spesifikk og sentralt plassert i prospektet. Tilstandsrapporten kan samlet sett ikke sies å ha korrigert eller modifisert dette. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet følgende:

Sekretariatet har funnet utmålingsspørsmålet noe utfordrende i denne saken. Som det fremgår over, har sekretariatet kommet til at kjøper ved avtaleinngåelsen, altså ved budaksept, hadde en berettiget forventning om at boligens vinduer, unntatt vinduer i entre, bad mot entre, samt fire takvinduer og vinduer i grunnmur, var fra 2022. Ved utskiftningen av åtte vinduer i tilbygget, får kjøper åtte nye vinduer med 2024-standard. På bakgrunn av at kjøper får satt inn vinduer som kun er to år nyere enn det kjøper hadde en berettiget forventning om, har sekretariatet kommet til at det ikke skal foretas standardhevingsfradrag og fradrag for forlenget levetid i denne saken. Se til sammenligning FinKN 2023-882, hvor nemnda i sak som omhandlet et fire år gammelt bad konkluderte med at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmåling av prisavslag. Nemnda uttalte at det ikke var sannsynliggjort at kjøper gjennom utbedringen egentlig fikk noe annet enn han hadde

berettiget forventning om å få. Sekretariatet vurderer at det samme gjør seg gjeldende i denne saken, og har kommet til at det ikke skal gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Det følger imidlertid av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen. Kjøper tilkjennes etter dette et prisavslag på kr 150 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda finner å kunne tiltre også dette.

Prisavslaget settes derfor til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).