

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-653

10.7.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – feil ved vindu og terrassedør – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 2013 ble solgt for kr 6 675 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.22. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde "*moderne standard*", og i tilstandsrapporten ble vinduer og dører gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at flere vinduer og terrassedøren var defekte. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og krevde prisavslag for kostnadene for å skifte vinduene og døren. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at avvikene uansett kunne utbedres til en langt lavere kostnad, og at et ev. prisavslag ville være begrenset til kostnader til lokal utbedring. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 87 125.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 2013.

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

En lekker 3-roms selveierleilighet i bygg oppført så sent som i 2013, med tilhørende moderne standard og god planløsning. Her har du muligheten til å sikre deg en potensiell drømmebolig!

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk:

Vinduer – TG 1

Vinduer med 2-lags og 3-lags energiglass.

Balkongdør med 3-lags energiglass.

Utvendige aluminiumsbeslag.

Dører – TG 1

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull samt FG-godkjent låskasse og sylinder.

Boligen ble solgt for kr 6 675 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.22, og overtatt av kjøper den 1.1.23.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at vinduet på soverommene og døra til terrassen var defekte og hadde behov for reparasjon.

Foretaket har innhentet en vurdering fra takstmann E. etter besiktigelse 20.6.23:

Nærmere undersøkelser av de reklamerte objektene i besiktiger konkluderer frem til at Vindu på soverom1 har skader i henglene til vinduet, som gjør at det ikke går an til å brukes uten stor risiko for at det kan falle ut av karm. Vindu på Soverom 2 har blitt justert og det er kuttet med vinkelsliper i mekanismen som gjør at

vinduet ikke vil kunne stå i lufteposisjon. Dette kombinert med at vinduene er montet ut av lodd fører til at vinduene blåser opp og har mistet sin naturlige lufteposisjons mulighet. Enkelstataende vindu på soverom2 mot terrassen er OK. Dør til Terrasse har høyt avvik på vater i monteringen. Dermed så lukker den dårlig, og trekk blir et stort problem. Under besiktigelsen kunne lys skimtes ut mellom dørblad og karm som tyder på feil i monteringen eller at denne har blitt justert i stykker over tid. De to tilstøtende vinduene i stuen som omhandler en større fast installasjon med åpnemuligheter tilsvarende soverom2 så kan dette utbedres gjennom justering. Her subber vindu til høyre i alu beslag ved åpning og lukking.

Dette er ofte en konsekvens av kul på karmen, og en justeringsskrue eller lignende vil kunne tvinge denne ned slik at vindu vil få tilbake sin opprinnelige funksjon.

(...)

Trolig er dette et resultat fra forrige eier.

Slik vinduene på soverommet og terrassedør fremstår så omfattes ikke dette en tg1 vurdering da de har større feil og mangler en dette.

Soverom 1 burde hatt en tg3 vurdering da fluktmuligheter ikke lar seg gjennomføre

Soverom 2 og Dør til terrasse burde hatt en tg2 vurdering som krever at det settes inn tiltak.

Takstmann E. anbefalte å bytte vindu på soverom 1 og 2, samt dør til terrassen.

Det har vært omfattende korrespondanse mellom partene. Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 87 125. Kjøper har fremlagt pristilbud fra C. Bygg på til sammen kr 148 125, og en utregning av beløpet på kr 87 125.

Foretaket har innhentet et pristilbud fra N. AS (produsenten av vinduene) på kr 23 125 for å erstatte ødelagte utvendige aluprofiler på vinduene, samt funksjonsteste og skifte hengsler og beslag på vindu og terrassedør.

Foretaket har i forsøk på å oppnå minnelig løsning fremsatt tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 13 125 etter fradrag fra kjøpers egenandel.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen. Kjøper har i hovedsak vist til at takstmannen ga både vindu og dør TG 1 og at det dermed foreligger et avvik. Det ble også anført at mangelen måtte ha vært synlige for både selger og takstmann. Det ble fremsatt krav om prisavslag kr 87 125, og kjøper anførte at tilbudet fra foretaket ikke ga noen garanti for at manglene ble utbedret slik at det samsvarte med den opplyste tilstandsgraden. Kjøper viste til at pristilbudet fra av N. AS var gitt uten at de hadde vært på befaring av boligen, og at utbedringen ikke ville medføre at vinduene kunne gis TG 1.

Forsikringsforetaket har ikke erkjent ansvar, men har fremsatt et tilbud om minnelig løsning på kr 13 125. Pristilbudet som ble gitt av N. AS var tilstrekkelig, og foretaket har bestridt at de var ansvarlige for kostnader utover det som var dokumentert som nødvendig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelansvar etter avhl. § 3-2, og viste til at både vinduer og dører var gitt TG 1. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 kom sekretariatet til at det skulle tas utgangspunkt i pristilbudet fra N. AS, og tilkjente kjøper kr 13 125 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste til at både vinduer og dører var gitt TG 1. Nemnda slutter seg til dette.

Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 kom sekretariatet til at det skulle tas utgangspunkt i pristilbudet fra N. AS, og tilkjente kjøper kr 13 125 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har brakt spørsmålet om utmåling av prisavslag inn for nemnda og bl.a. anført at pristilbudet inngitt av N. AS er gitt uten at de har vært på befaring av boligen. Utbedringen vil ikke medføre at vinduene kan gis TG 1.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Flertallet har vært noe i tvil om utmålingen av prisavslaget i saken. Det springende punktet er om pristilbudet fra N. AS er dekkende ut fra det utbedringsbehovet som foreligger. Så lenge foretaket med tyngde har fremholdt at kr 23 125 er tilstrekkelig for å utbedre feilene, har flertallet kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for en annen konklusjon. Prisavslaget fastsettes derfor i tråd med dette, hvilket innebærer kr 13 125 etter fradrag for kjøpers egenandel.

Flertallet tilføyer dog at foretaket oppfordres til å utvise velvilje overfor kjøper dersom endelig kostnad fra N. AS skulle bli noe høyere. Det vises her bl.a. til usikkerheten i pristilbudets siste linje om at håndverker *"Tar forbehold på arbeidstid, men tror dette skal holde"*.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er kommet til at pristilbudet fra N. AS ikke kan anses å utgjøre en forsvarlig og tilstrekkelig utbedring av mangelsforholdet.

Det vises for det første til at N. ikke har vært på befaring, og det er uklart for nemnda hvilket mandat N. er gitt i forkant av tilbudet. Det bemerkes videre at mandatet er gitt av takstmannen som ikke avdekket manglene ved sin utarbeidelse av tilstandsrapporten i forkant av salget.

For det andre har takstmann E. – den fagkyndige som ble oppnevnt av foretaket, og som også har vært på befaring – vurdert det slik at terrassedøren og to vinduer må byttes, men at det er forsvarlig med reparasjon av ett vindu. Takstmann E. har altså vurdert om reparasjon vil gi en tilstrekkelig utbedring av manglene, og konkludert med at dette lar seg gjøre for ett vindu, men ikke for de to andre vinduene og terrassedøren.

For det tredje vises det til at C. Bygg har vært på befaring og anbefalt å bytte 3 vinduer og terrassedøren.

To fagkyndige selskaper, hvorav det ene er oppnevnt av selger, har altså etter befaring og uavhengig av hverandre konkludert med at to av vinduene og terrassedøren må byttes. Den eneste fagkyndige som har konkludert motsatt er N., som ikke har vært på befaring. Uansett mener mindretallet at beløpet som fremgår av tilbudet fra N. ikke kan legges til grunn som dekkende for de utbedringstiltakene som fremgår av tilbudet. Det vises til at tilbudet ikke er å anse som et fastpristilbud, da det er tatt betydelige forbehold om kostnader:

Tar forbehold på arbeidstid, men tror dette skal holde

Usikkerheten knyttet til kostnaden for arbeidstid forsterkes ytterligere av at N. ikke har vært på befaring. Risikoen for ytterligere kostnader til arbeidstid skal etter mindretallets syn ikke legges på kjøper.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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