

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-149

13.2.2025

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

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

Avvik ved kledning (TG 1) – skade på vinduer (TG 2) – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1997 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.23. I salgsprospektet sto det at boligen hadde normal standard ut fra byggeåret 1997. I tilstandsrapporten var yttervegger (konstruksjon og kledning) gitt TG 1. Boligens vinduer ble gitt TG 2, og det var opplyst om at de hadde "Vanlig elde mht. alder", og at ett vindu var punktert og burde skiftes. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved både boligens kledning og vinduer. Kjøper anførte at avvikene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende avvik ved kledningen, ettersom dette var synlig, jf. avhl. § 3-10. Videre viste foretaket til at kjøpers krav om prisavslag inkluderte utbedringer ut over hva som var nødvendig. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 587 981, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 17.11.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1997.

1. Kledning

Det fremgikk av salgsprospektet at boligen holdt normal standard ut fra byggeåret.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at:

Utvendig har boligen nå vanlig elde mht. alder og her er det enkelte takstein side nord ved kilrenner nord-øst som først trenger utbedringer.

Det fremgikk videre av tilstandsrapportens innledning at tilstandsgrad 1 (TG 1) innebar funn av mindre eller moderate avvik, og at bygningsdelen har slitasje, men uten at tiltak var nødvendig.

Boligens yttervegger ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, både når det gjaldt konstruksjon og kledning, og det fremgikk følgende:

Konstruksjon

Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledning.

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Utlekking av kledningen mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.23, og overtatt av kjøper den 30.6.23.

Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen over flere avvik ved boligen.

Det ble innhentet to rapporter i saken, rapport fra takstfirma N. av 3.10.23 og rapport fra takstfirma T. av 8.12.23. Begge rapportene påviste flere avvik ved boligens kledning. Utbedringskostnader for kledningen ble estimert til hhv. kr 375 000 inkl. mva. og kr 149 436 inkl. mva.

Det ble i tillegg fremlagt pristilbud fra byggefirma S. av 31.1.24 og pristilbud fra byggefirma R. av 15.2.24 på hhv. kr 251 000 inkl. mva., og kr 267 000 inkl. mva. for utbedring av kledningen.

Ifølge foretaket, skal megler ha opplyst om følgende:

Det var en del interessenter på fellesvisningen, hvor også kjøper var. Jeg kan dessverre ikke huske om jeg var med han på utsiden på visningen, men husker at arbeidet som var gjort ikke så bra ut, og at det ble kommentert fra interessenter at det neppe var en snekker som hadde gjort arbeidet.

2. Vinduer

Selger opplyste i egenerklæringen å ikke ha kjennskap til råteskader.

Det fremgikk av tilstandsrapportens innledning at tilstandsgrad 2 (TG 2) innebar funn av vesentlige avvik. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at boligens vinduer ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst følgende:

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Et punktert vindu 2. etasje på soverom syd-øst.

Anbefalt tiltak:

Punktert glass bør byttes.

I rapportene fra takstfirma N. og takstfirma T. ble det konkludert med at det forelå flere avvik ved boligens vinduer. I rapporten fra takstfirma N. fremgikk:

Ved befaringen ble det gjort følgende observasjoner:

Fasade mot syd:

8 stk. vinduer fordelt på to karnapper, to-fløyet terrassedør, samt to vinduer i kvist. Samtlige er kraftig alderssvekket, og flere av vinduene har skader i ulikt omfang, som går ut over normal alderssvekkelse. De to vinduene i kvisten (øverste etasje) mangler overflatebehandling og har fritt eksponert (ubehandlet) treverk på bunnkarmene.

Gavlvegg/fasade mot vest:

3 stk. vinduer. Det ene vinduet i loftsetasjen er relativt nytt, og i god stand. De to andre er tydelig alderssvekket.

Fasade mot nord, ved hovedinngang:

Ett vindu og to dører med normalt god tilstand.

Gavlvegg/fasade mot øst:

5 stk. vinduer. Det største vinduet i 1. etasje er av nyere dato og i normalt god stand. Øvrige har alderssvekkelser og skader i ulikt omfang.

I rapporten fra takstfirma T. fremgikk bl.a. at boligen hadde trevinduer fra byggeår, men at to av vinduene var av nyere dato. Det fremgikk videre følgende konklusjon av rapporten:

Det er synlige skader på karmene på flere av vinduene på søndre- og vestre fasade. Utvendig belistning og vannbrett er ikke fagmessig utført og utgjør risiko for lekkasjer og skader.

Utbedringskostnader tilknyttet vinduene ble i rapportene estimert til hhv. kr 200 000 inkl. mva. (utskifting av 16 vinduer) og kr 93 435 inkl. mva. (lokal utbedring). I nevnte pristilbud fra byggefirma S. og byggefirma R. ble det estimert utbedringskostnader tilknyttet vinduene på hhv. kr 494 000 inkl. mva. (utskifting av 16 vinduer) og kr 480 000 inkl. mva. (utskifting av 16 vinduer).

Kjøper lagt frem en ny uttalelse fra byggefirma S. hvor det fremgikk at å reparere vinduene ville være dyrere enn å bytte dem ut.

Kjøper har anført at avvik ved kledning og vinduer utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen gjorde de avdekkede forholdene upåregnelige for kjøper. Det ble videre anført at det foreligger opplysningssvikt hos selger og/eller takstmann i saken. Kjøper anførte at det ikke skulle foretas noe standardhevingssfradrag for kledningen, ettersom utbedring ikke ville medføre noen verdiøkning, jf. bl.a. LH-2021-151306.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 587 981, krav om takstutgifter, samt krav om erstatning for egenandel til boligkjøperforsikringen på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente fra 17.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, og i hovedsak vist til at de påberopte forholdene var påregnelige for kjøper ut fra salgsdokumentene, og at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende som mangler synlige forhold, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre vist til at pristilbudene som kjøper hadde innhentet inkluderte utbedring av forhold som ikke var en del av reklamasjonssaken, samt utbedringer utover det som var nødvendig. Foretaket har anført at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode måtte legges til grunn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at både avvik ved kledning og vinduer utgjorde mangler etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd både for kledning og vinduer og viser til den begrunnelse som er gitt.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for så vidt gjelder kledningen:

Det er fremlagt pristilbud fra byggefirma S. på kr 251 000 inkl. mva. og fra byggefirma R. på kr 267 000 inkl. mva. for utbedringer tilknyttet kledningen. Slik vi oppfatter de fremlagte rapporter og pristilbud, fremstår utbedringen å være mer omfattende enn kun lokal utbedring. Kledningen var 26 år ved avtaleinngåelsen, og en utskifting av en større del av kledningen vil, slik sekretariatet ser det, medføre standardheving og forlenget levetid som må komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Vi har etter en konkret og skjønnsmessig vurdering kommet til at samlet prisavslag for forhold tilknyttet kledningen fastsettes til kr 170 000 inkl. mva. Se til sammenligning FinKN 2020-595.

Når det gjelder prisavslaget for vinduene uttrykte sekretariatet tvil:

Når det gjelder vinduene, har vi vært mer i tvil om utmålingen. På den ene siden fremgår det av begge de fremlagte rapportene at det er avdekket skader på boligens vinduer. Rapportene har imidlertid konkludert ulikt på utbedringsbehov, hvor den ene har konkludert med at det er nødvendig med utskifting av

16 vinduer, mens den andre har kommet til at det kun er nødvendig med lokal utbedring. De to fremlagte pristilbudene gjelder utskifting av 16 vinduer.

Kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering innhentet uttalelse fra byggefirma S. om hvorvidt det er mulig å reparere råteskadene i stedet for full utskiftning. I e-post 20.12.24 uttales følgende:

Viser til ny befaring hvor vi har sett på mulighetene for å reparere råteskadene på vinduene. Vi har møbelsnekkere og snekkerverksted, så vi utfører denne typen reparasjoner.

Jobben med dette er tidkrevende, vinduene må tas ut og fikses opp på snekkerverksted. Så man ender her opp med mye av de samme kostnadene som man har når man setter inn nye vinduer. Eks. stillas, nye foringer og lister og malerarbeider. Eneste forskjellen er av vinduene man restaurerer blir dyrere enn om man kjøper nytt. Så dette mener vi er en fordyrende og dårlig løsning.

Nemnda kan ikke se at foretaket har imøtegått dette. Nemnda finner det tvilsomt om takstfirma T.s forslag om lokal utbedring til kr 93 435 er tilstrekkelig og har landet på at forslaget til byggefirma S. må veie tyngst. Nemnda mener dog det er sannsynliggjort at to av vinduene er av "nyere dato", slik takstfirma T. har vist til. Ved fastsettelsen av prisavslaget for vinduene skal det også ses hen til at de var gitt TG 2 med tilleggssopplysningen "Vanlig elde mht. alder" og "et punktert vindu" som "bør byttes". I lys av boligens alder og nemndas faste praksis for fradrag for standardheving/forlenget levetid settes prisavslaget for vinduene skjønnsmessig til kr 200 000.

Nemnda har merket seg anførselene fra kjøper om at standardhevingsfradraget for vinduet må hensynta den såkalte diskonteringsmodellen angitt i LH-2021-151306. Nemnda finner ikke at dette kan føre frem. Det vises her til grundig drøftelse av problemstillingen i FinKN 2023-126 (forsterket nemnd), der det bl.a. pekes på usikkerhetsmomenter knyttet til forventet levetid og fremtidig kostnadsnivå (jf. f.eks. Rt. 1997 s. 825, som gjaldt entreprise). I juridisk teori mener derfor bl.a. Tønsberg i LoR 2017/8 s. 476 ("*Fordelen av forlenget levetid – levetidsfradrag i prisavslag etter avhendingsloven*") at en slik beregning "*kun [har] betydning som bakgrunnsinformasjon*", og at modellen uansett ikke kan anvendes "*ukritisk*". Nemnda bemerker at modellen i nærværende sak i så fall også skulle vært benyttet for kledningen, hvilket kjøper ikke har omtalt.

Samlet prisavslag blir etter dette dermed kr 370 000. Fra dette skal egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra.

Manglene anses å ligge innenfor selgers kontrollssfære etter avhl. § 4-14, og erstatning for egenandel til boligkjøperforsikring på kr 4 000 tilkjennes.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).