

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-172

19.2.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feilmonterte vinduer – råteskader – risikoopplysninger – TG 1 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1975 ble solgt for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.23. Boligen ble markedsført som "velholdt og flott". I tilstandsrapporten ble boligen beskrevet som "normalt godt vedlikeholdt", men det ble opplyst at flere bygningsdeler og overflater bar preg av alder og bruksslitasje. Boligens veggkonstruksjon ble gitt TG 2. Videre ble vinduer i første etasje gitt TG 1, mens vinduer i kjeller ble gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at to vinduer var skjevt satt inn. Senere oppdaget kjøper også råteskader ved vinduene. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdet ikke var påregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til negative opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 138 265, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

velholdt og flott enebolig

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1974.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst:

Eldre, normalt godt vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og takstmannen opplyste:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

[Bilde]

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer i kjeller ble gitt "mørk" TG 2, mens vinduer i 1. etasje ble gitt TG 1:

Vinduer – "mørk" TG 2

Vinduer i kjeller er i all hovedsak åpningsvinduer, med 2- lags isolerglass stemplet 1985, samt koblaglass fra byggeår.

[Bilde]

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell alders- og værslitasje på eldre vinduer. Påkjente karmen og omrammingen, stive pakninger, samt slitasje/tregheter i hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold. Enkelte vinduer må på sikt påregnes byttet.

Vinduer – 2 – TG 1

Vinduer i 1. etg. er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags isolerglass stemplet 2008, 2014, 2019 og 2020. Det er registrert normal slitasje med hensyn til alder og værpåkjenning.

Boligen ble solgt for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.23, og overtatt av kjøper den 30.10.23.

Den 21.5.24 reklamerte kjøper som følge av at to vinduer i boligen var skjevt satt inn. Kjøper har fremlagt rapport fra entreprenør G. der det fremgikk at det var avdekket monteringsfeil, og utbedringskostnadene ble estimert til kr 25 045.

Kjøper oppdaget senere råteskader ved vinduene, og reklamasjon ble sendt til foretaket den 20.8.24. Entreprenør G. ble igjen engasjert, og utarbeidet en rapport av 6.8.24.

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 113 220.

Foretaket har vist til at kjøper ved salget fikk opplysninger om at vinduenes etablering i veggene var særlig utsatt for fukt og påfølgende råteskader. Foretaket har vist til at bildet som var inntatt i tilstandsrapporten og beskrev problemstillingen var det samme vinduet som kjøper oversendte bilde av i reklamasjonen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av feilmonterte og råteskadde vinduer. Kjøper har presisert at reklamasjonen ikke gjaldt vinduene i kjelleren som ble gitt TG 2, men kun vinduene i stuen som ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 138 265, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 som følge av råteskader rundt vinduer. Foretaket har bl.a. vist til at bygningsdelene ble gitt TG 2, og at det ikke var påvist noe avvik fra forventbar stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at avvik ved vinduer ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet feilmonterte vinduer, som også var råteskadet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet bemerker innledningsvis at det er noe uklart for oss hvilke vinduer reklamasjonene gjelder, og hvor gamle de aktuelle vinduene er. Vi forstår det likevel slik at årsaken til vanninntrenging/råteskade i hovedsak knytter seg til beslag og omramming av vinduene (vinduskarmer). Slik saken er dokumentert for oss, anses forholdet langt på vei å være omfattet av risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Vi forstår det slik at boligens vinduskarmer er produsert som element og er opprinnelige fra boligen ble oppført i 1975. I tilstandsrapporten har takstmannen bl.a. påpekt at omrammingsbord stedvis er satt helt med på beslag, og at dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader (mørk TG 2). Det må videre legges til grunn at vinduskarmene var 48 år gamle.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at forholdet ikke utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes at nemnda legger til grunn at kjøpers reklamasjon ikke gjelder vinduene i kjelleretasjen, jf. nemndsansmodningen.

Selv om de aktuelle vinduene i seg selv var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, var det gitt flere risikoopplysninger knyttet til veggkonstruksjonen, herunder opplyst om at "omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader", jf. også sekretariatets drøftelse. På dette punktet i tilstandsrapporten var det inntatt et bilde av overgangen mellom ytterkledningen og ett av vinduene i 1. etasje. Entreprenør G. har fremholdt følgende om skader og skadeårsak:

Konklusjon: plassering av vinduer i yttervegg er ok, men underbeslag som er montert er feil plassert.

Denne er plassert i feil spor og har havnet for langt inn, det medfører at vann som ligger på beslaget driver innenfor vindsperre og havner i konstruksjonen.

Vannet skulle ha havnet på utsiden av vindsperre.

Beslaget er også laget oppbrett på beslaget, men har et hull nederst ved oppbretten der vannet driver inn.

Tetting mellom vindsperre og vinduskarm var også mangelfull, kunne se rett igjennom.

Det er gjort skade på losholdt, stendere, isolasjon og svill etter denne feil montasjen.

Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at de skader som er avdekket utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).