

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-63

20.1.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Punkterte vinduer – råteskader – takstansvar? – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 1-5, 2-12 og 2-23.

En leilighet fra 1981 ble solgt for kr 3,49 mill. i desember 2023. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 2, og det ble opplyst at vinduene var fra byggeår. Videre fremgikk det at enkelte vinduer "bærer preg av slitasje og elde", at det ikke var observert synlige skader av "større betydning", men at restlevetiden var usikker. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til råteskader, men opplyste at "det har vært litt fuktighet rundt vinduskarmene på soverommene pga. for lite lufting". Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader på vinduene, og at flere vinduer var punktert. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. I tillegg anførte kjøper at tilstandsrapporten ikke oppfylte krav stilt i forskrift til avhendingslova, og at rapporten derfor var ugyldig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysningene gitt ved salget, og at selgers takstmann hadde opptrådt i tråd med forskriften. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 32 578, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved vinduer, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 1981.

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

Lekker leilighet med fine kvaliteter (...)

(...)

BYGGEMÅTE:

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandsrapport.

(...)

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann K. etter befaring 16.11.23. Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Dører og vinduer

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 2 – Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

(...)

Sjekkliste dokumentasjon:

Egenerklæringsskjema: Fremlagt. Signert og datert 15.10.2023.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2021, og hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp eller råteskader i boligen, men opplyste:

Men det har vært litt fuktighet rundt vinduskarmene på soverommene pga for lite lufting.

Boligen ble solgt for kr 3 490 000 ved kjøpekontrakt signert den 13.12.23, og overtatt av kjøper den 1.2.24.

I februar 2024 oppdaget kjøper at flere vinduer hadde avvik i form av kondens og fukt, samt skitt mellom glassene. Kjøper reklamerte i mars 2024.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en skaderapport/pristilbud fra byggefirma B., som også avdekket at enkelte av vinduene var punktert. Byggefirma B. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Soverom:

2stk vindu 90*80 som står ovenfor hverandre. Her er det tydelige tegn på at begge vindu er punktert. Dugg på midten av vindu øverst og nede i venstre hjørne på vindu under. Utvendig finner en og tydelige råte skader da innramming rundt vindu er så myk at en lager merke i karm når en trykker (...).

Konklusjon: Begge bør utbedres

Kontor:

Her er det 2 stk vindu. 1stk 90*80 og 1stk 90*120.

Det største vindu står mer inntrukket i fasaden, er mindre vær utsatt og har en bedre tilstand en resterende vindu eg sjekket. Det minste vinduet er vær utsatt på samme måte som vindu soverom. Eg kan ikke se at vindu er punktert, men noe mykt trevirke i bunn som tyder på råteskade.

Konklusjon: 90*120 vindu er ok, 90*80 vinduet bør byttes.

Stue:

Her er det 2 stk 150*150 og 1stk 90*90.

90*90 vindu står mer inntrukket i fasaden, er mindre vær utsatt og har en bedre tilstand. På de store er det tydelig at vindu til venstre sett innefra er punktert, på høyre side klarer eg ikke se at det er punktert.

(...)

Konklusjon: 90*90 vindu er ok. Begge 150*150 vindu bør byttes.

Sammendrag:

2 stk vindu soverom, 1stk vindu kontor og 2 stk store i stue bør byttes. Alle vinduene er enten punktert eller har råteskader. Det store vindu kontor og det lille vinduet stue har en bedre tilstand da det er inntrukket i fasaden og derfor skjermet mer for vær og vind. Og bare skifte glasset vil ikke være nok da karmen har tydelige råteskader. For vanlige vinduer ligger forventede levetid på 20-30 år.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 85 156.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Jeg har ikke sett at vindu er punktert.

Ifølge foretaket har firmaet til takstmann K., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, gitt følgende tilbakemelding:

Hei,

Avviser ansvar for denne. Det er informert om at vinduene er fra byggeår 1981. TG2, med preg av slitasje og elde, ikke observert synlige skader av større betydning, usikker restlevetid. Vinduer er selvfølgelig inkl. glass.

Punkterte glass kan være vanskelig å oppdage. Avhenger mye hvordan lyset treffer glassene. Vår mann [Takstmann K.] var der 16.11.23. Han har ikke observert dette. Det var ikke kondens mellom glassene som er et tegn på punktering. Se mitt innklipp av tekst under her. Dessuten synes vi tegn på punktering kommer dårlig frem av bilder i rapporten fra byggefirma B. Rapporten fra byggefirma B er datert 15.03.24.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at oppgraderingsbehovet som var skissert i tilstandsrapporten var behov for overflatebehandling, mens det i realiteten var behov for fullstendig utskifting. Videre har kjøper anført at selgers takstmann ikke hadde fulgt forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") § 2-12, og at rapporten dermed ikke fikk virkning ved mangelsvurderingen, jf. § 1-5. Kjøper anførte også at vinduene skulle ha blitt vurdert til TG 3, og ikke TG 2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 32 578, etter et fradrag for standardheving på 50 %, samt fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter fra 24.5.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har særlig vist til at vinduene var gamle og ble vurdert til TG 2 ved salget. Foretaket kunne heller ikke se at takstmannen hadde brutt forskriften § 2-12. Subsidiært har foretaket anført at avviket var ubetydelig, jf. forskriften § 1-5 andre ledd, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten oppfylte kravene i forskriften § 2-12. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget jf. avhl. § 3-7, eller at avvik ved vinduene var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet punkterte vinduer og råteskader i enkelte av vinduskarmene. Det er også anført at tilstandsrapporten ikke er godkjent, jf. forskrift til avhl. § 2-12, jf. § 1-5.

For så vidt gjelder spørsmålet om tilstandsrapporten er godkjent, fremholdt sekretariatet:

Minstekravene er opplistet i forskriftens kapittel 2, og når det gjelder vinduer vises det til § 2-12. Her skal den bygningskyndige bl.a. se etter "punktert glass". Videre skal den bygningskyndige vurdere "beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting". Den bygningskyndige skal også se på vinduenes plassering i veggen i forhold til "vanninntrenging i konstruksjonen".

Boligen ble på vegne av selger befart av takstmann K. den 16.11.23 og det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport, herunder viser vi til at vinduer ble vurdert til TG 2. Videre ble det opplyst om at vinduene er fra byggeåret som betyr at vinduene var ca. 42 ved avtaleinngåelsen. Enkelte vinduer ble videre opplyst å bære "preg av elde og slitasje". K. påpekte ellers at det ikke ble "observert synlige skader av større betydning", og at restlevetiden derfor var usikker.

I reklamasjonssaken har K. forklart at de punkterte vinduene ikke var synlig for han på befaringsdagen, han har imidlertid ikke kommentert kjøpers påstand om synlige råteskader.

Sekretariatet er på sin side enige med K. i at punkterte vinduer generelt kan være vanskelig å oppdage og selv om kjøper har dokumentert at boligen har noen punkterte vinduer i reklamasjonssaken, bemerker vi at både

sekretariatet og nemnda kun har skriftlig saksbehandling. Hvor synlig punkteringen faktisk var på befaringsdagen til K. er det derfor vanskelig for oss å ta stilling til, og bevisbyrden påhviler kjøper. Vi forutsetter imidlertid at K. faktisk har sett etter punkterte glass slik forskriften gir avisninger om.

Det er imidlertid uheldig at K. ikke har redegjort for råteskadene iht. kjøpers anførsel. Samtidig understreker vi at det i tilstandsrapporten ble opplyst om at noen av vinduene hadde merkbart elde og slitasje, samt at det ikke var oppdaget skader av større betydning. Underforstått forstår vi K. slik at enkelte vinduer nettopp hadde synlig slitasje og mindre skader.

Vi forstår også reklamasjonsrapporten til byggefirma B. slik at ikke alle vinduene nødvendigvis må byttes og hvor de dokumenterte råteskadene fremstår som relativt beskjedene med tanke på de risikoopplysningene som ellers ble gitt.

Vi har etter dette kommet til at K. har undersøkt vinduene i samsvar med forskriften § 2-12.

Tilstandsrapporten fremstår som godkjent, jf. forskriften § 2-12, jf. § 1-5.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at tilstandsrapporten må anses som godkjent, jf. forskriften § 2-12, jf. § 1-5.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til andre forhold knyttet til vinduene enn hva som faktisk ble opplyst ved salget. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har gitt ufullstendige opplysninger om vinduenes tilstand. Kjøper har anført at takstmannen har gitt uriktig tilstandsgrad på vinduene, da disse skulle vært gitt tilstandsgrad 3 istedenfor tilstandsgrad 2. Nemnda bemerker at fastsettelsen av en bygningsdels tilstandsgrad i stor grad beror på takstmannens skjønnsmessige vurdering innenfor rammene som forskriften til avhl. oppstiller. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det var uriktig at vinduene ble gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Det vises i denne forbindelse til forskrift til avhl. § 2-23 tredje og fjerde ledd hvor det er angitt når den enkelte tilstandsgrad skal benyttes. Nemnda kan ikke se at de funn som det er redegjort for i rapporten fra byggefirma B. tilsier at vinduene skulle vært gitt tilstandsgrad 3.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda kan ikke se at leiligheten objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra eiendommens alder og synlige tilstand, samt opplysningene som var gitt ved salget. Det vises særlig til vinduenes alder, at det var opplyst om at vinduene hadde et oppgraderingsbehov samt at vinduene var gitt tilstandsgrad 2, som tilsier at de hadde vesentlige avvik, jf. forskrift til avhl. § 2-23 tredje ledd. Selger hadde også opplyst om kondensproblem ved soveromsvinduene. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).