

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 237

20.01.11

Saken omhandler: Punkterte vinduer. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet punktum.

Boligen er en kjedet enebolig oppført i 1975. Eiendommen ble solgt ”som den er” og kjøpesummen var kr. 5 500 000,-. Overtakelse ble avtalt til 01.12.2009. I mai 2010 reklamerte kjøper over punkterte vinduer til Protector Forsikring ASA (selskapet). Selskapet avslår reklamasjonen 3 ganger i perioden mai-august 2010. Kjøper klager saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i september 2010. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslår kravet under henvisning til at kostnadene til utskiftning av vinduene ikke utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-7 avvises fra behandling hos sekretariatet på grunn av usikkerhet rundt de faktiske forhold i saken. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. Kr. 100.000,- inkl. mva (Utskiftning av 20 vinduer).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Klager anfører at det er 20 vinduer i boligen som er punktert. Overfor nemnda er det imidlertid ikke fremlagt noen dokumentasjon som underbygger dette.

I bilag 6 til sekretariatets redegjørelse, fremgår det at selger var kjent med at boligen hadde punkterte vinduer. Det fremgår imidlertid ikke hvor mange vinduer selger visste var punktert. I sitt brev av 04.05.10 (bilag 5) bekrefter klager at hun forut for avtaleinngåelsen ble orientert om at ett vindu var punktert.

I forhold til hvor synlig forholdet var, merker nemnda seg at det tok 7 måneder fra klager overtok eiendommen, til reklamasjon ble fremsatt. Nemnda bemerker også at vinduene var ca 35 år på avtaletidspunktet og at dette også var opplyst i salgsdokumentasjonen (bilag 4).

Ettersom antall punkterte vinduer ikke er dokumentert, og det hefter usikkerhet med hensyn til selgers kjennskap til forholdet og den informasjonen klager fikk forut for avtaleinngåelsen, finner nemnda at en forsvarlig vurdering av saken krever ytterligere bevisføring i form av sakkyndig rapport og parts- og vitneavhør. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-759

Kjedet enebolig fra 1975 ble oktober 2009 solgt "i den stand som forevist" for kr. 5 500 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 6 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"Byggeår:

Oppført i 1975.

Utstyr/Standard:

Innvendig og utvendig god standard..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bodd 4 år i boligen. Videre opplyste selger:

Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: [selger har ikke krysset av]

I forbindelse med salget ble kjøper forelagt verdi- og lånetakst datert 25.09.2009 (**bilag 4**). Fra taksten hitsettes:

"Konstruksjoner og innvendige forhold

Vinduer

Vinduer fra 1974 med 2-lags isolerglass i trerammer."

Takstmannen anslo normal markedsverdi til kr 5.400.000,-. I den tekniske verdivurderingen var det gjort et fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 400.000,-.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev 04.05.2010 (**bilag 5**) reklamerer kjøper til selskapet over punkterte vinduer. Av reklamasjonen hitsettes:

"Jeg har til min store fortvilelse oppdaget at det ikke bare er 1 punktert vindu i min nye bolig men svært mange. Av i alt 26 vinduer, er minst 14 av disse punktert. Enkelte av vinduene er det synlig hele tiden, i andre er det ved værskifte.

Det er ikke bemerket noe om dette i salgsoppgaven, taksten eller egenerklæringen for eierskifteforsikring.

Jeg krever å få erstattet disse vinduene ved at disse byttes ut snarest på selgers bekostning. Dette er dyre vinduer og spesialtilpasset etter egne mål."

Ved brev datert 18.05.2010 (**bilag 6**) avslår selskapet kravet. Av brevet hitsettes:

"Når det gjelder forholdet det her reklameres over, er det oppgitt i taksten at vinduene er fra 1974, med andre ord er de 36 år gamle. Vinduer har en teknisk levealder på 15-25 år. Vinduene har for lengst overskredet sin tekniske levetid. Forholdet utgjør derfor ikke et vesentlig avvik fra forventet stand i forhold til alder., og det kan derfor ikke være uventet at disse må byttes/repareres.

For at man skal gjøre avhl. § 3-7 gjeldende, må det ha virket inn på avtalen at opplysningene om punkterte vinduer ikke ble gitt. Et moment i beregningen her, er at utbedringskostnaden må overstige 1 % av kjøpesummen etter at det er gjort fratrukk for elde og slitasje. Da vinduene ikke har noen restverdi i dag, pga overskredet forventet levetid, er det dessverre klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet.

I tillegg til dette oppgir selger at vinduene også var punkterte på visning, og at dette var veldig synlig. Det har ikke blitt tilbakeholdt opplysninger om dette, men da forholdet har vært så synlig på visning og på befaring, er det heller ikke nødvendig å kommentere dette ytterligere annet enn å oppgi at vinduene er gamle og har overskredet sin levetid. Kjøper har ikke anledning til å reklamere på forhold som han kjente eller måtte kjenne til på avtaletidspunktet, jfr. Avhl. § 3-10. Pkt. 1."

Kjøper påklager selskapets avslag i brev av 16.06.2010 (**bilag 7**). Her anføres følgende:

"1. Det ble verken av megler eller selger gjort oppmerksom på under visning at vinduer var punkterte..

2. Totalkostnaden ved å skifte ut disse punkterte vinduene vil overskride langt mer enn 1 % av kjøpesummen, da ingen av vinduene er av standard størrelse og må spesialbestilles. Bare til generell informasjon koster et gjennomsnittsvindu for kjøkkenbruk ca kr 5000,- ex transport, innsetting, bortkjøring og mva. Her er det 20 vinduer som er punktert og ingen er av standard størrelse.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

3. Det er vanskelig å oppdage at et vindu er punktert, på grunn av fuktighetsgehalten inne og ute, samt at luft inne i det punkterte vinduet trenger endringer i luften utenfor for å kunne synliggjøre punkteringen i form av enten damp eller støv. Dette er ting som en takstmann helt klart burde være klar over og sjekket nøye.

4. Det står ingenting i verken takst eller salgsoppgaven at 20 av 26 vinduer er punkterte... Selger må ha visst om dette og for meg virker det som om det har blitt tilbakeholdt en så vesentlig opplysning. Det er helt umulig og ikke ha oppdaget dette når en har bodd i boligen!

Jeg hadde aldri kjøpt denne boligen dersom jeg hadde vist hvor mye jeg måtte ha betalt ekstra for å få denne boligen beboelig spesielt med tanke på at 20 av 26 vinduer må skiftes ut."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte pristilbud på utskiftning av vinduer datert 04.06.2010 (**bilag 8**). Her ble det estimert at utskiftning av vindu opptil 3 m² kom til å koste kr. 2600,- pr. m², og utskiftning av vindu over 3m² kom til å koste kr. 3000,- pr. m².

Ved brev datert 25.06.2010 (**bilag 9**) opprettholder selskapet sitt tidligere standpunkt etter en ny gjennomgang av saken.

Kjøper påklager på ny selskapets avslag i brev av 06.08.2010 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

"Det er en helt entydig og klar forståelse ved lovverket at dersom skaden er større enn antatt gitt de opplysninger som står i de utleverte dokumentene, faller "as is" klausulen bort. I dette tilfellet var det 20 av 26 vinduer som var ødelagte. Og det holder ikke at det kun står i taksten at vinduene er fra byggeåret.

Når man er på visning, er det vanskelig å se at vinduer er punkterte. Synligheten av punkteringen fremkommer på væringslag, sterk kulde, stor fuktighet i luften med mer. Jeg har vært i kontakt med megler i for noen dager siden som også bekrefter at hun ikke hadde lagt merke til dette forholdet.

Selger har bevisst holdt denne informasjon tilbake overfor markedet, stikk i strid med den betingede opplysningsplikten som hviler på selger. Vedkommende har levd i boligen i flere år. Det er helt usannsynlig at vedkommende over flere år ikke har sett punkteringen."

I brev datert 20.08.2010 (**bilag 11**) avslår selskapet kjøpers krav.

Kjøper klager saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 18.09.2010 (**bilag 12**).

Kjøper fastholder sine tidligere anførsler og fremhever at selger og megler ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt ved salget av eiendommen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring gir ikke klager medhold i sin avgjørelse datert 26.10.2010 (bilag 13). Av avgjørelsen hitsettes:

"Vurdering

Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til punkterte vinduer i boligen, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven

Kjøper anfører at selger bevisst har tilbakeholdt opplysninger om vinduenes tilstand, og at det således foreligger opplysningssvikt fra selgers og meglers side etter avhendingsloven § 3-7.

Etter § 3-7 vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold de kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Kjøper viser til at verken selger eller megler opplyste på visning at vinduene var punkterte, og at det var vanskelig å se at vinduene var punkterte. Selskapet anfører imidlertid at vinduene var punktert på visning, og at dette var godt synlig for både kjøper og selger.

I denne saken er kjøper og selger/selskapet svært uenige om hva som var kjent og hvilke opplysninger som ble gitt om vinduene på visning. Ulik oppfatning av de faktiske forhold hos partene er noe sekretariatet ikke kan vurdere ut fra sin skriftlige saksbehandling. Her vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel, hvilket det ikke er adgang til ved sekretariatets behandling. Vurderingen etter avhl. § 3-7 må derfor avvises fra behandling hos sekretariatet. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagekontoret, § 5 bokstav B.

Mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-7 avvises fra realitetsbehandling hos KKFE.

Spørsmålet i saken blir da om punkterte vinduer er av en slik karakter eller omfang at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Kjøper anfører at 20 punkterte vinduer av til sammen 26 vinduer i boligen utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Det er imidlertid ikke overfor sekretariatet dokumentert i form av en sakkyndig skaderapport/vurdering at boligens vinduer faktisk er punkterte. En vurdering av utbedringskostnadenes størrelse kan derfor ikke foretas ettersom sekretariatet kun kan ta stilling til forhold som er dokumentert gjennom sakens dokumenter.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det som imidlertid sekretariatet kan ta stilling til er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for avtaleinngåelsen, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde til boligen.

I verdi- og lånetaksten fikk kjøper opplyst at boligens vinduer var fra 1974, dvs. at de var 36 år gamle. Slik sekretariatet ser det kan det ikke sies å være upåregnelig for kjøper at 36 år gamle vinduer i en bolig vil ha behov for utskiftning, jf. teknisk levealder for vinduer.

Vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt er streng, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Sekretariatet har derfor etter en helhetsvurdering, og med hovedvekt på vinduenes alder, kommet frem til at punkterte vinduer ikke utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet er enig med kjøper i at punkterte vinduer representerer et avvik fra hva kjøper måtte forvente ved avtaleinngåelsen. Dersom man imidlertid ser på vinduenes alder utgjør ikke kostnadene til utskiftning et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.

Det reklamerte forhold representerer ingen mangel etter avhendingslovens regler og er derfor ikke dekningsmessig under eierskifteforsikringen.”

Ved brev datert 19.11.2010 (**bilag 14**) fremsettes klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Av brevet hitsettes:

” Stiller meg uforstående til at klagen min blir avvist, til tross for at opplysningsplikten ikke er overholdt i forhold til en så omfattende mangel.

Selger var kjent med at vindu var punktert.

Det er ikke en selvfølge at vindu fra 74/75 er punktert. Når dette er tilfelle og kjent for selger skal han opplyse om det. Selger har opplysningsplikt.

Det er flere svikt:

- Takstmann skulle vært informert*
- Det skulle fremgått av enenærklæringskjema*
- Megler skulle vært orientert og opplyst kjøper-*
- Det skulle fremkommet på visning eller ved overtagelse.*

I taksten står det at vindu er fra byggeåret. Det er heller ikke korrekt. I vindusrammer kan jeg se at det står 1995, altså er vindu skiftet ut.

Hadde dette fremgått av taksten slik det skal, ville det henlede fokus på vinduene slik at en automatisk hadde stilt spørsmål.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 og om eiendommen, på grunn av punkterte vinduer, er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.