

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1263

15.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skade/merke på vindu – selgers opplysningsplikt – TG 1 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 2009 ble solgt for kr 5,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.24. Boligen ble beskrevet som velholdt med normal standard i tilstandsrapporten. Vinduer og dører var gitt TG 1, og det var opplyst at vinduene hadde trelags isolerglass produsert i 2008. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader/merker på noen av vinduene. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at både selger og selgers takstmann måtte ha kjent til skadene. Selger svarte at de hadde lagt merke til dette, men ikke hadde «tenkt ytterligere over det». Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at utskifting av vindusglass uansett var sameiets ansvar. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 105 789, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet oppført i 2009.

I salgsprospektet er boligen markedsført som delikat og innbydende. Leiligheten opplyses å være oppgradert i 2021 med ny kjøkkeninnredning, nye gulv i oppholdsrom og ny badersinnredning. Overflater er også nymalt.

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgår det at leiligheten er velholdt med normal standard. Vinduer og dører er i tilstandsrapporten gitt TG 1. Det opplyses at kontrollen i hovedsak er utført visuelt, og at det kun er funksjonstestet noen vinduer og dører. Det uttales at det på generelt grunnlag bør påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Vinduer opplyses å være med trelags isolerglass og produsert i 2008.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2021.

Blant vedleggene til salgsoppgaven er sameiets vedtekter fremlagt. Det fremgår av vedtektenes punkt 3.3 om at kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2 skal fordeles i henhold til sameierbrøk mellom alle sameierne.

Boligen ble solgt for kr 5,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.24, og overtatt av kjøper den 22.11.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skader på vindu. Kjøper reklamerte 24.11.24. Det er fremlagt bilder av vinduet.

Foretaket har gjengitt forklaringer fra både selger, megler og selgers takstmann:

I sin tilbakemelding til foretaket har selger opplyst følgende:

Vi har lagt merke til dette, men ikke tenkt noe mer over det ettersom det ikke har vært noe problem for oss.

Vi har hatt takstmann inne før salg som satte tg1 på vinduene, noe som også har bidratt til at vi ikke har tenkt ytterligere over det. Dette er videre i samsvar med tilstandsgraden som ble satt i tilstandsrapporten fra da vi kjøpte i mai 2021.

(...)

I sin tilbakemelding til foretaket har eiendomsmegler opplyst følgende:

Vil legge til at jeg har også snakket med takstmannen i går. Han sier til meg at dette ikke kvalifiseres som skade, men i stor grad kun estetisk. Iflg han er det ikke snakk om punktering. I følge han har dette mest sannsynlig oppstått på oppføringstidspunktet. Dog har ikke jeg kunnskap til å kvalitetssikre dette.

(...)

I sin tilbakemelding til kjøper har takstmann opplyst følgende:

Han opplyste at han ikke hadde sett dette under befaringen, men etter å ha blitt gjort oppmerksom på det av oss, sa han at vinduene ville ha blitt vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2). Delamineringen var ikke åpenbar å se i dagslys dersom man ikke var klar over problemet.

Det ble innhentet pristilbud fra glassfirma G, der det fremgikk at delamineringen i glassrutene ikke lot seg reparere. Det ble anbefalt å bytte hele glasset for å sikre at vinduet opprettholdt de nødvendige krav til estetikk. Det ble fremlagt pristilbud på kr 105 789.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra styremedlem i sameiet om at utskiftning av glass inngikk i seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at vinduene ble vurdert til TG 1. Takstmann har erkjent at vinduene burde ha vært vurdert til TG 2. Det ble også vist til at selger var kjent med problemet, men unnlot å opplyse om dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 105 789, krav om advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at det heller ikke var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann. Det ble vist til at forholdet var vanskelig å se i dagslys, med mindre man var klar over problemet. Foretaket har også vist til at det var sameiet som var ansvarlig for utskiftning av vinduer. Kostnadene fordelt på eierseksjonen utgjorde kun kr 1 335. Utskiftning av vinduer falt inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Foretaket mente videre at det ikke var grunnlag for erstatningsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og tilkjente kjøper prisavslag med utgangspunkt i de fulle utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt foretakets anførsel knyttet til sameiets vedlikeholdsplikt, viste sekretariatet til Rt. 2003 s. 387, Rt. 2010 s. 1305, LE-2021-77607, og LB-2023-2434. Kjøper ble tilkjent erstatning for nødvendige advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet delaminerte vinduer.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 2009. Boligen er markedsført som en «innbydende 3-roms» og opplyst om flere oppgraderinger i 2021. Vinduer har i tilstandsrapporten fått TG 1 og det fremgår at det er trelags isolerglass produsert i 2008.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det foreligger avvik fra det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. § 3-2. Det legges vekt på at det ikke var angitt noe spesifikt negativt- verken fra selger eller takstmann, og kjøper forventninger må tas utgangspunkt i den tilstandsgraden som ble gitt. Det vises her til FinKN 2025-397, FinKN 2025-485 og FinKN 2024-653 der nemnda kom til at det forelå mangelansvar og la blant annet vekt på at vinduene var gitt TG 1.

Foretaket har vist til at skadene kun er kosmetiske, og at disse ikke utgjør en mangel. Sekretariatet viser til FinKN 2024-1050 der nemnda kom til at det forelå mangelansvar, til tross for at skadene i utgangspunktet kun var av «kosmetisk betydning».

Foretaket har argumentert med at kjøpers manglende undersøkelse av vinduene signaliserer at dette ikke virket inn på avtalen. Etter sekretariatets vurdering må selgers opplysningsplikt uansett gå foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. bl.a. FinKN 2022-23. Vi viser her til at selger har erkjent at de har merket skadene på vinduene, men at de tenkte at det ikke var noe problem. Etter sekretariatets vurdering er selger nærmest til å bære risikoen for at disse opplysningene kan være mangelfulle.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 40 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Foretaket har i hovedsak vist til at utskiftning av vindu faller innenfor sameiets vedlikeholdsansvar og at utbedringen skal dekkes av sameiet i tråd med eierseksjonsloven §§ 31 og 32 og vedtektene.

Som et klart utgangspunkt vil sekretariatet bemerke at prisavslag som misligholdsbeføyelse – i motsetning til hva som er tilfellet ved krav om erstatning – ikke oppstiller et vilkår om at kjøper har lidt et økonomisk tap. Foretakets uttalelse om at prisavslaget skal svare til kjøpers «reelle tap» ikke kan føre frem.

Videre er utgangspunktet ved utmålingen av prisavslag for feil eller mangler som er tilknyttet fellesareal i et sameie, at kjøper kan ha krav på de fulle utbedringskostnadene dersom mangelen er nært tilknyttet boenheten, jf. Rt. 2003 s. 387, som gjaldt nettopp en lekkasje fra en takterrasse, samt Rt. 2010 s. 1305, som gjaldt utbedring av rotteskader i gulvkonstruksjonen. Problemstillingen er også grundig vurdert i LE-2021-77607 og LB-2023-2434.

I FinKN 2022-546 uttalte nemnda at de i sin egen praksis har lagt til grunn at kjøper kan kreve prisavslag for de fulle utbedringskostnadene når det gjelder mangler som er "forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten". Se også Bergsåker (2013) s. 205-206 og Benestad Anderssen (2008) s. 288.

I dette tilfellet har styremedlemmet opplyst at utgifter til bytting av glass inngår i seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Foretaket har påpekt at dette er i strid med vedtektene i sameiet. Uten at dette får avgjørende betydning for nærværende sak, finner vi uansett at foretakets innsigelser om at kostnadene er av begrenset verdi ikke kan føre frem.

Ved den konkrete utmålingen må det likevel gjøres fradrag for at vinduene til tross for at disse var gitt TG 1, var 16 år gamle på salgstidspunktet. Utskiftningen av vinduene medfører helt klart forlenget levetid og det må derfor gjøres et standardhevsfradrag.

Etter en konkret helhetsvurdering finner vi det rimelig at prisavslaget setts til kr 50 000. Fra dette beløpet gjøres det et fradrag på kr 10 000 for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen fra foretaket som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har også i brev av 1.9.25 opplyst at de aksepterer sekretariatets vurdering, herunder utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har krevd erstattet utgifter til advokat. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det foreligger kontrollansvar og at alle vilkår for tilkjenning av erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14. Det vises i denne forbindelse til at selger har opplyst at de var kjent med vinduenes tilstand, herunder delamineringen før salget, uten at det ble opplyst om dette. Kjøper tilkjennes rimelige og nødvendige advokatutgifter, forutsatt at disse ikke er dekket av en annen forsikringsordning.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).