

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-19

3.1.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

### **Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.I.)**

Feil ved vinduer – svimerke i gulv – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1993 ble solgt for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.8.23. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 1 og overflater gulv på loft ble gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vindu på toalett i første etasje ikke kunne lukkes. Videre oppdaget kjøper at sikkerhetsfunksjoner på fem øvrige vinduer var fjernet, og at tre av disse utgjorde en sikkerhetsrisiko da de lå i andre etasje. I tillegg oppdaget kjøper et svimerke på gulvet i et av soverommene. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket erkjente mangelsansvar for vindu på toalett i første etasje, men var uenig i størrelsen på kjøpers krav. For øvrig avsto foretaket kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ut ifra boligens alder og risikopplysninger ikke kunne anses upåregnelig med vedlikehold og oppgradering av både vinduer og gulv. Nemnda ga kjøper delvis medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 127 097, i tillegg til krav om erstatning kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1993.

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

Loftsetasje: Gang og 3 soverom.

Underetasje: Entre, gang, 2 stuer, 2 kjøkken, 2 bad og 1 soverom.

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

#### **Dører og vinduer**

(...)

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer – Dører

#### **Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje**

(...)

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør – Sanitærutstyr innredning

#### **Loft - innredet – Loftsetasje**

(...)

**TG 2** Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Boligen ble solgt for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.8.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at vindu på toalett i 1. etasje ikke kunne låses/lukkes, og at sikkerhetsfunksjon/barnesikring på fem vinduer var fjernet. Tre av disse vinduene var i 2. etasje og utgjorde en sikkerhetsrisiko. Kjøper oppdaget også et svimerke på gulvet på et soverom i 2. etasje. Ifølge kjøper var det nærmest brent gjennom, og det var plassert en seng over merket på visningen. Kjøper reklamerte over forholdene den 13.10.23.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra takstfirma F. datert 21.11.23:

**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

(...)

- vindu på lite toalett 1.etg kan ikke lukkes
- Barnesikring på vindu i 1.etg er defekt
- Barnesikring er defekt, og låsetapp mangler på vindu soverom 2.etg.
- Nøkler mangler til lås på terrassedør soverom 2. I 2.etg.
- Svimerke på gulv soverom

(...)

**Reparasjonsbehov**

**Tømrerarbeid**

Bad:

- Utskifting av vindu

Stue:

- Utskifting av vindu

Soverom 2:

- bytte låskasse (mulig dør må skiftes)

Soverom 1:

- bytte gulv (Svimerker kan ikke utbedres lokalt) sammenhengende gulv i alle tegnede rom i 2.etg.
- Utskifting av vindu

**Spesielle betingelser:** Grovt estimert for utskifting av vinduer, låskasse og gulv.

Materialkost pr vindu: estimert 7.000,-

Låskasse: estimert 4.000,-

Gulv: estimert 350,- m2

Timer estimert: 75 (2 arbeidsuker)

Ca 15% lagt til for uforutsette kostnader / R&D

Pris eks.mva.

Ifølge kjøper utgjorde de totale materialkostnadene kr 64 500 inkl. mva., tilsvarende 5 x vinduer á kr 7 000 = kr 35.000 eks. mva., samt kr 12 600 eks. mva. for gulv. Videre har kjøper påpekt at det i skaderapporten fremgikk at gulvarealet var sammenhengende, og det lot seg derfor ikke gjøre med partiell utbedring. Kjøper har også vist til at totalt areal i henhold til plantegningen var ca. 36, og at dette tilsvarte kr 350 x 36 = kr 12 600 eks. mva. I tillegg kom ifølge kjøper normalt 15 % ekstra på grunn av kapp.

Kjøper har videre gjort gjeldende at totale arbeidskostnader utgjorde kr 142 097, og kr 137 097 uten låsekasse, samt at arbeidstimer var satt til totalt 75, men at timepris var falt ut av taksten. Ifølge kjøper var timeprisen estimert til kr 630 eks. mva., som tilsvarte kr 59 062,50 inkl. mva. for samtlige arbeider. I tillegg kom 15 % for rigg og drift.

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler når det gjaldt vindu på toalett i 1. etasje, og at kjøper har et rettmessig krav på prisavslag for dette etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Foretaket har gjengitt følgende tilbakemeldinger som de har fått fra selger:

Brennmerket på gulvet var der når vi flyttet inn. Siden da har soverommets seng hatt sin naturlige plass over det området og vi har ikke tenkt noe mer på det. [...]

[...] Det er husmorvinduer i 2 etasje. Vi har ikke gjort noe med vinduene i de årene vi har bodd i huset. Vi har ikke fjernet eller registrert at noe har blitt fjernet fra vinduene.

Ifølge foretaket hadde intern takstmann bekreftet at montering av barnesikring på vindu enkelt kunne gjøres selv, og at det ikke var nødvendig å skifte ut fungerende vinduer som følge av manglende barnesikring.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig at et rom måtte møbleres ut fra behov om å dekke til svimerker i gulv, eller at flere vinduer måtte skiftes enten som følge av at de ikke lot seg lukke eller at de manglet nødvendig sikring. Kjøper har vist til at vinduene var gitt TG 1, og at man dermed måtte kunne forvente funksjonelle vinduer, også med tanke på sikring. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt. Det ble vist til at selger kjente til skadene i gulvet og manglende mulighet for lukking av vindu uten å formidle dette til kjøper, samt at heller ikke takstmannen bemerket feil ved vinduene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 127 097, i tillegg til krav om dekning av egenandel til advokatbistand med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14 og fal. § 21-2, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har erkjent mangelsansvar for vindu på toalett i 1. etasje, og har anført at kjøper har krav på kr 5 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det var rimeligste forsvarlige utbedringsmåte som skulle legges til grunn ved utmålingen, og det måtte gjøres fradrag levetidsforlengelse osv., i tillegg til kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Foretaket har for øvrig bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at det ikke kunne anses upåregnelig med kostnader til utbedring av gulv og resten av vinduene. Foretaket har også bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene. Foretaket har videre bestridt at det var grunnlag for å kreve erstatning etter avhl. § 4-14.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 når det gjaldt vinduet på soverom i 2. etasje. Hva gjaldt merker på gulv og defekt barnesikring, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar. Kjøper ble tilkjent prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til erstatning for advokatutgifter iht. avhl. § 4-14 og/fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd når det gjelder vinduet på soverom i 2. etasje. Dette er nemnda enig i og tiltrer sekretariatets

begrunnelse.

Hva gjaldt merker på gulv og defekt barnesikring, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering funnet å kunne tiltre sekretariatets konklusjon for så vidt gjelder svimerket. Som sekretariatet, mener nemnda at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 vanskelig kan ses oppfylt. Vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd er noe mer tvilsom, men nemnda finner å kunne legge avgjørende vekt på at overflater/gulv var gitt TG 2, med spesifikk angivelse av at "Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter".

Når det gjelder defekt barnesikring på fem vinduer har nemnda kommet til at kjøper må gis medhold i at det foreligger forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda kan imidlertid ikke se at kjøper kan blir hørt med at samtlige vinduer må skiftes for å få integrert barnesikring. I nemndsansmodningen anføres at det er "vesensforskjell mellom vinduer med integrert barnesikring og barnesikring som skrus på selve vinduet i ettertid". Nemnda er ikke uenig i det, men avviket er etter sin art knyttet til manglende barnesikring – ikke det estetiske ved vinduet. Kjøper må etter nemndas syn i denne saken finne seg i rimeligste forsvarlige utbedringskostnad for så vidt gjelder sikkerhetsdimensjonen. Foretaket har i sitt klagesvar henvist til relativt rimelige produkter til slik barnesikring av vinduer, og nemnda finner at prisavslaget for dette forholdet helt skjønnsmessig kan settes til kr 7 500.

Samlet prisavslag blir dermed kr 15 000, etter fradrag for egenandel.

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – tiltrer også sekretariatets utmåling av kr 4 000 i egenandel for utgifter til advokat, samt tilkjenning av forsinkelsesrente fra påkrav.

#### **Mindretallet – Skogvold – bemerk:**

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2 jf. § 1-5.

Slik mindretallet forstår reglene i fal. § 21-2, jf. § 1-5, er denne ment å kodifisere profesjonsansvaret etter gjeldende rett. Det dreier seg altså om et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm, og ikke et objektivt ansvar.

Aktsomhetsvurderingen må knyttes til foretakets plikter i henhold til fal. § 1-5, som krever at de opptre "ærlig, redelig og profesjonelt", samt "faglig forsvarlig". Mindretallet mener at det ikke er noe i saken som tyder på at foretaket ikke har håndtert saksbehandlingen av saken på en faglig forsvarlig måte, selv om deres vurdering av saken var annerledes enn sekretariatets. Det vises i den forbindelse til at vurderingen av mangelsspørsmålet er basert på et juridisk skjønn uten noe fasitsvar, og etter mindretallets vurdering kan det ikke være slik at man ikke anses å ha opptrådt "faglig forsvarlig" på grunnlag av foretakets skønnsmessige vurdering av saken alene. Etter mindretallets synspunkt foreligger det ikke et pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper ikke kan kreve erstatning etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*