

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-485

14.5.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Avvik ved varmtvannsbereder, el-anlegg og vinduer – TG 1 – påregnelig vedlikehold? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 2005 ble solgt for 5,45 mill. i april 2024. Ved salget ble leiligheten bl.a. presentert som "lekker", "pent oppusset" og "godt utrustet", og bygget ble opplyst å være jevnlig og godt vedlikeholdt. Kjøper ble gjort oppmerksom på at det var montert downlights i 2013, at el-anlegget visuelt fremsto i god stand, og at det forelå samsvarserklæring. Samtlige bygningsdeler ble vurdert til TG 1, og selger opplyste å ikke kjenne til uenigheter i sameiet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vinduene ikke lot seg lukke ordentlig, at sikringen gikk ved matlaging, og at styret i sameiet gjentatte ganger hadde oppfordret beboerne om å skifte ut varmtvannsberedere fra byggeår grunnet alder. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen, og viste til at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at forholdene som ble avdekket etter overtakelse var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav og viste bl.a. til at kjøper ut ifra aldersbetraktninger måtte påregne vedlikehold og utskiftninger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 106 158.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet oppført i 2005.

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

Lekker 3-roms selveier med solrik sydvendt balkong

(...)

Leiligheten er godt utrustet med bruk av tidsriktige farger.

(...)

Kjøkkenet har Kjøl/frys (frittstående), ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med felles vite for bad og kjøkken.

(...)

Sameiet er veldrevet

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende generelle bemerkninger om boligen:

Pent oppusset leilighet med 2 soverom. Bad og kjøkken/ stue med utgang til balkong.

Man kan merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er i perioden 1997 til i dag gradvis strengere forskriftskrav til inneklima, isolasjon, lys og krav til våtrom.

(...)

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2012.

Boligen ble solgt for kr 5,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.24, og overtatt av kjøper den 29.4.24.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at varmtvannsbereder måtte byttes ut, feil ved el-anlegget og vinduer. I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Vinduer.

Boligens vinduer ble i tilstandsrapporten gitt TG 1:

Malte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

I egenerklæringen har selger svart avkreftende på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid.

Etter salget oppdaget kjøper at vinduene ikke lukket seg ordentlig. I e-post av 9.8.24 henvendte kjøper seg til foretaket:

Jeg har oppdaget at vinduene ikke lukker seg igjen. Jeg har kontaktet for befaring og venter på rapport. Jeg ettersender dokumenter etter befaringen.

Kjøper har fremlagt e-post fra S AS av 16.9.24:

Her har jeg satt opp vinduet likt som i dag, eneste forskjell er at dette vinduet har 3lag glass. Du etterspurte en uttalelse om hva som er galt med dagens vindu. Som nevnt på befaringen så er det veldig vanskelig å si uten å åpne opp rundt vinduet og gjøre en grundig sjekk. Problemet er jo at spesielt vinduet helt til venstre (sett innenfra) går på i nedre venstre kant. Dette kan forårsakes av at vinduet er feilmontert i fra start og er montert skjevt. Det som taler i mot dette er at det ene vinduet er verre enn de to andre, som heller ikke går perfekt. Dette er jo også litt vanskelig for dere å si, siden jeg leiligheten ikke hat vært i ditt eie så lenge.

En annen mulighet er en defekt i hengslene, hva som har forårsaket dette er dessverre også umulig å si. Det er også vanskelig å si om dette er et problem som vil forverre seg over tid. Jeg har ikke veldig mange konkrete svar på hva som kan være galt med vinduet, men eneste måten vi kan utbedre vinduet på er å bytte hele vinduet. Da vil det også bli en ny garantitid på vinduet.

I e-posten var det vedlagt pristilbud på utbedring av vinduer fra S AS for de- og remontering av ett vindu, inkludert lister, foringer, isolering etc. på kr 41 055.

2. El-anlegg.

Boligens el-anlegg ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var foretatt el-tilsyn de siste 5 år, men at alle elektriske arbeider/anlegg var utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at det forelå samsvarserklæring. Det fremgikk videre at eier opplyste at det var montert downlights i 2013. Det var angitt «Nei» på spørsmålet «Forekommer det ofte at sikringene løses ut?»

I selgers egenerklæring ble det krysset «Ja, kun faglært» på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget. Selger oppga navn på firma, og opplyste:

Montert downlights stue/kjøkken, gang og soverom i 2013.

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring, svarte selger «Ja».

Etter overtakelsen opplevde kjøper at sikringen gikk hver gang kjøper skulle lage mat. I e-post datert 12.7.24 skrev kjøper følgende til foretaket:

Jeg har hatt utfordringer i boligen. Hver gang jeg skal lage mat så går sikringen av. Av den grunn har jeg hatt noen på befaring. Det viser seg at stekeovnen og kokeplaten er koblet på samme kurs. Det er lovpålagt å legge separat kurs for stekeovn. Det står ingen ting om dette i tilstandsrapporten.

Boligen er ubeboelig i og med at jeg ikke får lagd mat. Jeg legger ved tilbud for reparasjon. Jeg ønsker herved å få dekket utgiftene for arbeidet og leieutgifter i og med at jeg ikke får bodd hjemme.

Kjøper har fremlagt bilde av sikringsskapet.

I e-postkorrespondanse mellom kjøper og el-firma P av 12.7.24, fremgikk det bl.a. at platetopp og stekeovn på kjøkken måtte kobles til hver sin kurs for å ikke få overbelastning. El-firma P oppga kostnader på kr 7 500 inkl. mva. for å trekke ny kurs og montere stikkontakt.

Foretaket har opplyst at selger ikke hadde noe kjennskap om sikringer.

3. Varmtvannsbereder.

Boligens varmtvannstank ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten:

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning, vv tanken har påmontert slange fra ventil til avløp. Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til vedtak eller forslag som kunne medføre kostnader, svarte selger «Nei».

Etter overtakelsen ble kjøper klar over at varmtvannsberederen måtte skiftes ut, og at styret skal ha opplyst om dette ved flere anledninger, første gang for 6-7 år siden.

I e-post fra el-firma P. av 12.7.24 ble det oppgitt kostnader på kr 35 000 for å montere ny varmtvannsbereder.

Kjøper har fremlagt et utklipp fra hjemmesiden til sameiet, hvor det bl.a. fremgikk:

Sendt ut den 03.01.2023: Varmtvannsbereder utskifing

For et par år siden sendte vi ut melding om at man skulle følge med og eventuelt bytte ut varmtvannsberederen i leiligheten. Vi da anbefalte seksjonseierne om å bytte ut sine beredere eller følge godt med og montere vannstopper. I det følgende følger vi opp denne meldingen.

Leilighetene var opprinnelig utstyrt med varmtvannsbereder fra 2004. Forventet levetid for en varmtvannsbereder er ca. 20 år, mens anbefalt brukstid er på 10-15 år. Flere i løpet av siste 2-3 år har erfart at denne 2004 modell berederen lekker eller stopper å virke. (...)

Styret har kjennskap til over ti lekkasjer oppstått siste årene og oppfordrer på det sterkeste de få som fortsatt har 2004 modellen bytte den ut. (...)

Oppsummerende ber vi samtlige seksjonseiere om å være sitt ansvar bevisst og sjekke alder på varmtvannsberederen. Er den ikke byttet siden bygget var ferdigbygd i 2005 må du bytte ut varmtvannsberederen din. (...)

Foretaket har opplyst at selger ikke hadde fått noe informasjon fra styret om kravet om å bytte ut varmtvannsbereder.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger holdt tilbake opplysninger om behov for å skifte ut boligens varmtvannsbereder, og at det ikke var påregnelig for kjøper at det var avvik ved el-anlegget og vinduene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 106 158.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at berederen var 20 år gammel, og at kjøper derfor måtte forvente ut bytte den ut. Det var heller ikke dokumentert at noe var galt med berederen. I tillegg ble kjøper anbefalt å montere lekkasjestopper, og kjøper kunne dermed ikke gjøre dette gjeldende som mangelsgrunnlag. Det var ikke gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og boligen var i forventbar stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 for varmtvannsbereder og vinduer. Avvik ved boligens el-anlegg utgjorde en mangel, men utbedringskostnadene var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for el-anlegget. Det vises til den begrunnelse som er gitt på dette punktet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at avvikene for varmtvannsbereder og vinduer er noe tynt dokumentert, men har under tvil kommet til at det er sannsynliggjort mangelsansvar også for disse forholdene etter avhl. § 3-2 første ledd. Både varmtvannsbereder og vinduer var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det var ikke angitt noe spesifikt negativt – verken fra selger selv eller takstmann. Forventningsvurderingen må også ta utgangspunkt i at boligen som helhet ble solgt som «lekker», relativt ny (oppført i 2005), i et bygg som «er jevnlig og godt vedlikeholdt». Nemnda mener kjøper har sannsynliggjort behov for utskiftning av vinduer og bereder, hvilket – til tross for 2005 som referansenivå – overskrider det forventbare. Som sekretariatet mener nemnda det også foreligger enkelte momenter som trekker i retning av opplysningssvikt fra selger om pålegg og behov for utskiftning av varmtvannsberederen, men finner det ikke nødvendig å konkludere på dette punktet. Samlet sett anser nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for alle tre forholdene.

Kjøper har for de tre avvikene fremsatt et samlet prisavslagskrav på kr 106 158, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedring av el-avviket er angitt å koste kr 7 500, som legges til grunn. Utskifting av vinduer er angitt å koste kr 56 158 inkl. mva. basert på tilbud fra S AS, mens utskiftning av varmtvannsbereder koster kr 42 500 inkl. mva. basert på tilbud fra el-firma P. Begge utskiftingene innebærer at kjøper får helt nye komponenter, og det skal derfor foretas et relativt stort fradrag for standardheving/forlenget levetid. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 45 000, som også inkluderer egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).