

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-624

13.6.2025

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

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

Vinduer med produksjonsfeil – råteskader – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2013 ble solgt for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.12.22. Boligen ble markedsført med «høy standard og svært attraktiv beliggenhet». I tilstandsrapporten var punktene «vinduer/dører», «hovedbad i 1 etg.», og «sanitær og ventilasjon» gitt TG 1. Selger opplyste i egenerklæringen at det var utført arbeid på badet av faglærte i perioden 2010-2013. Etter overtakelsen oppdaget kjøper svertesopp på hovedbadet, samt råteskader og punkteringer på noen av boligens vinduer. Vinduene viste seg å ha en produksjonsfeil, men det var kun på boligens mest værutsatte sider at det hadde materialisert seg skader. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, i lys av boligens alder og standard. Foretaket har i hovedsak anført at kjøper kun hadde krav på prisavslag for utbedring av vinduer hvor det var påvist råteskader, og at det ikke var nødvendig å skifte øvrige vinduer. Tvisten ved nemndas behandling gjaldt i hovedsak utmålingen av kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 949 269, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av svertesopp på bad og produksjonsfeil ved vinduer, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2013.

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

Sjelden mulighet! Særegen funkisbolig med høy standard og svært attraktiv beliggenhet

(...)

Standard

(...) en særegen og sjelden mulighet! Her har man muligheten til å sikre seg drømmeboligen. Boligen er tegnet av sivilarkitekt O, mens belyningsplan er gjort av lampefirma C.

Selger gjorde store forandringer fra et 50 talls hus, og beholdt kun grunnmuren på deler av boligen, alt annet er nytt i 2013.

(...)

Boligens sammensetning er moderne og gjennomtenkt.

(...)

Legg merke til vindusløsningene i høyden.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

VINDUER/DØRER - TG 1

Type

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

(...)

HOVEDBAD I 1 ETG. - TG 1**TG 1 OVERFLATER**

(...)

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflater er i normal god stand.

(...)

TG 1 SANITÆR OG VENTILASJON

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

I egenerklæringsskjemaet ble bl.a. opplyst om arbeid på bad utført av faglærte i perioden 2010-2012

Boligen ble solgt for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.12.22, og overtatt av kjøper den 17.2.23.

Etter sommeren 2023 avdekket kjøper råteskader på vinduene på eiendommen. Kjøper har fremlagt rapport fra byggmester L:

Vi har hatt befaring på boligen og avdekket store råteskader på boligens vindu fra Gilje.

Det ble i vår skiftet ut de vinduene som hadde de største skadene og førte til lekkasjer.

Det har vist seg at Gilje vindu fra denne tiden er av veldig dårlig kvalitet og råte kommer veldig tidlig. Vindu og balkongdører er levert 2009 og 2010 og kommer fra tiden Gilje har hatt en svært dårlig produksjon. Råte kommer bare etter få år, men aluminium bekledningen på utsiden gjør det derimot litt mer vanskeligere å oppdage. Det er almen kjent i bygge bransjen og blant takst menn at det er store råteskader forbundet med Giljevindu levert i denne tiden. Media har og omtalt dette flere ganger der leilighetsbygg, borettslag og private har samme problemer med råte som dette.

For å avdekke råteskadene ble aluminium bekledningen tatt av på vinduene og det ble oppdaget store råteskader på flere vindu. De vinduene som ikke er så utsatt for vær er og utsatt for råteskader. På garasjevindu mot nord ble det oppdaget lekkasjer og råteskader. Det er bare snakk om kort tid før vinduene har kommet så langt at lekkasje og funksjonssvikt kan inntreffe.

Vinduene er montert på en fagmessig måte og utførelsen har ikke påvirket skadene. Det er listefritt innvendig og med vannbord nede utvendig. Det er og montert screens på flere vindu. Noen vindu er veldig store, og det må benyttes kranbil for å heise gamle vinduer ut og nye inn. Dette er blant annet med å gjøre utskiftingen kostbar.

Det anbefales å skifte ut alle vinduene og balkongdører ettersom det er et tidsspørsmål når råteskadene vil forårsake lekkasjer og funksjonsfeil.

Vi har satt opp kostnader ved å skifte ut alle vindu og 2 balkongdører i eget vedlegg.

Det er og lagt ved tegninger, ordre på Gilje leveransen fra 2009 og 2010 samt bilder av råteskadene.

Det ble fremlagt diverse bilder av råte- og fuktskadene på vinduene.

Det fremgikk av faktura fra byggmester L at det allerede var skiftet 3 vinduer på eiendommen, til en kostnad på kr 131 875. Samme firma ga et pristilbud for utskiftning av resterende vinduer på kr 810 519.

Foretaket har innhentet skaderapport fra takstmann S:

Vurdering:

Det har oppstått betydelige råteskader i flere vinduer mot sør og sørvest. Vinduer mot nord og øst er mindre værutsatt og har derfor ikke tilsvarende skader. Skadene som ble vurdert ved vår befaring var vanskelig å oppdage uten en grundig undersøkelse.

Det virker ikke å være spesielle avvik ved selve monteringen av vinduene. Skadeårsaken er derfor vurdert til å være vinduer med dårlig kvalitet. Normalt skal det ikke oppstå råteskader i slike vinduer etter kun 14 år.

Vi forstår det slik at kjøper krever at alle boligens vinduer må skiftes. De aktuelle vinduene med råteskader må skiftes, fordi råteskader i karmene har ført til nedsatt funksjon og vinduene er dermed trege å åpne. Råteskader kan også gi risiko for lekkasjer inn i veggene. Når det gjelder vinduer mot nord og øst er det enda ikke påvist skader, men det kan være risiko for at også disse kan få redusert levetid. Likevel er det sannsynlig at nevnte vinduer mot nord og øst har gjenstående levetid.

Konklusjon:

Flere vinduer mot sør og sørvest har unormale og betydelige råteskader. Dette er mest sannsynlig forårsaket av at vinduene i utgangspunktet hadde dårlig kvalitet. Noen vinduer var allerede skifte ved vår befaring. Resterende vinduer, som i hovedsak er mot nord og øst, har normal bruksslitasje og ingen kjente råteskader. Likevel er det mulig at også disse vinduene kan få noe redusert levetid.

I rapporten ble det lagt til grunn at ytterligere 3 vinduer var nødvendig å utskifte, i tillegg til de 3 som allerede var utskiftet på befaringstidspunktet. Samlet ble det estimert kostnader til kr 290 675 inkl. mva. med følgende kostnadskalkyle:

1 Kostnad for å skifte 3 stk. vinduer i henhold til faktura fra byggmester - 128 875

2 Kostnad for å skifte glass i henhold til faktura fra byggmester - 8 000

3 Materialkostnader for å skifte 3 stk. soveromsvinduer i henhold til tilbud fra byggmester - 103 800

4 Stipulerte kostnader estimert ut fra pristilbud fra byggmester. Arbeidspenger og malerarbeid for skifte 3. stk. soveromsvinduer. - 50 000

Total kostnader inkl. mva. - 290 675

Kostnader over gjelder vinduer med påviste skader. Denne rapporten tar ikke stilling til eventuelle prisavslag på vinduer mot nord og øst, hvor det ikke er påvist skader.

Foretaket fremla senere en e-post av 22.4.25 fra takstmann S:

Denne oppstillingen gjelder både vinduer som er skiftet og vinduer med påviste skader. Dette er mot sør og sørvest. Post nr. 1 gjelder vinduer som allerede var skiftet da vi foretok befaring. Post nr. 3 og 4 gjelder vinduer med råteskader som enda ikke er skiftet, og er oppdelt i materialkostnader og arbeidspenger. Kostnadene er basert på priser innhentet av kjøper. (...) Det foreligger pristilbud fra Byggmester L på å skifte alle boligens vinduer for kr. 810 519,- inkl. mva. Som nevnt er kostnader for å skifte ut vinduer, med påviste skader, kr. 290 675,-. Resterende del av tilbudet gjelder vinduer mot nord og øst, hvor det ikke er kjente råteskader. Det kan ikke utelukkes at vinduene mot nord og øst har svakheter som kan føre til noe redusert levetid, men dette var ikke synlig ved befaring.

Kjøper oppdaget også svertesopp på hovedbadet i eiendommens første etasje. Forholdet ble reklamert over den 28.2.24, og det ble innhentet skaderapport fra takstfirma S:

Svertesopp i elastiske fuger i dusjnisje, "hovedbad 1 etg."

Hovedsaklig ved overgang gulv/vegg, men også på vertikale fuger innerst i nisjen. Det er registrert svertesopp på ca 260 cm med elastiske fuger.

(...)

Årsak

(...)

Svertesopp på bad kan begynne å gro i såperester og annet smuss, kombinert med tilstrekkelig mengde varme og fuktighet.

For å forhindre svertesopp anbefales det jevnlig renhold og å bruke nal for å fjerne vann etter dusjing, samt god luftsirkulasjon for å tørke opp fuktighet.

Avtreksventilen i badet er plassert ugunstig med hensyn til å få luftsirkulasjon i dusjnisjen. Luften kommer inn i badet gjennom døren og trekkes videre mot og inn i avtreksventil.

I rapporten ble det konkludert at egnet utbedring var å utskifte fuger på badet, til en estimert kostnad på kr 6 875.

Kjøper har anført at begge forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til opplysninger i salgsdokumentasjonen, herunder at vinduer var vurdert til TG 1 og at takstmann svarte "nei" på spørsmål om svertesopp på det aktuelle badet. Det ble også fremholdt at det var gitt manglende og/eller uriktige opplysninger om begge forhold etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, i all hovedsak fra selgers takstmann. Kjøper anførte at det var en kjensgjerning i takstbransjen at Gilje hadde problemer med produksjon under eiendommens oppføringstid, noe takstmannen burde ha avdekket og påpekt under besiktigelsen. Kjøper har anført at de resterende vinduene også trengte utbedring, da disse var fra et tidsrom der det var kjent problematikk med råteskader og forkortet levetid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 949 269, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt 28.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Angående vinduer ble det hovedsakelig vist til at kjøper ikke kunne forvente en perfekt bolig ved kjøp av brukt eiendom, slik at forholdet var innenfor kjøpers berettigede forventning etter avhl. § 3-2. Vedrørende svertesoppen ble det vist til at det ikke var sannsynliggjort at forholdet oppsto før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 for begge forholdene, og viste til at bygningsdelene ble gitt TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for begge forholdene, og viste til at bygningsdelene (bad og vinduer) ble gitt TG 1 ved salget. Nemnda slutter seg til dette.

Det springende punktet i saken blir hvordan prisavslaget etter avhl. § 4-12 skal beregnes.

Sekretariatet har i sin uttalelse utmålt et samlet prisavslag på kr 700 000, med følgende begrunnelse:

Kjøper har fremlagt dokumentasjon på kr 131 875 i kostnader for utskiftning av 3 vinduer. Videre er det fremlagt et pristilbud på kr 810 519 for utskiftning av de resterende vinduene på eiendommen.

Totalkostnaden er følgelig dokumentert til å utgjøre kr 942 394.

Foretaket har fremholdt at det ved utmåling av prisavslag skal hensyntas at ikke alle vinduene har behov for umiddelbar utskiftning, med henvisning til rapporten fra takstmann S. Vi er ikke enige med foretaket på dette punktet, og viser all hovedsak til våre kommentarer omkring disse vinduene under mangelsvurderingen. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget svare til kostandene for å få "mangelen" rettet, og vi ser ikke grunn til å skille mellom vinduer med eksisterende følgeskader og ikke.

Vi ser imidlertid at det er mulig at de uskadete vinduene skal skilles ut ved at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag for disse, herunder fastsatt etter eiendommens verditap jf. avhl. § 4-12. Slik saken står, finner vi likevel ikke et grunnlag for å kunne utmåle etter forholdsmessighetsregelen.

Vi viser i den forbindelse til Rt. 2000 s. 199, der Høyesterett vurderte forholdet mellom de to utmålingsmetodene i avhl. § 4-12. Av dommen følger det at regelen i bestemmelsens første ledd skal anvendes når mangelen har ført til en reduksjon av eiendommens markedsverdi, som avviker fra utbedringskostnadene. Høyesterett fastslo også at "godtgjort" innebærer noe mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt. Ettersom foretaket i vår sak verken har anført eller gitt dokumentasjon vedrørende problemstillingen, finner vi klart at noe annet ikke er "godtgjort", jf. avhl. § 4-12 andre ledd og den nevnte dommen fra Høyesterett. Etter vår forståelse er det uansett sannsynlig at det er tale om et betydelig kjøpelyte, slik at det ikke er sikkert at distinksjonen mellom utmåling etter første og annet ledd har stor betydning for sakens økonomiske utfall.

Etter dette utgjør den dokumenterte totalkostnaden på kr 942 394 utgangspunktet for utmålingen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Vi har likevel ikke kommet til at kjøper har krav på de fulle kostnadene.

Hensikten med prisavslag som beføyelse å gjenopprette partsbalansen. Et sentralt poeng ved beregning av prisavslaget størrelse er derfor at partene skal stilles likt som følger av avtalen. En følge av dette er at det må gjøres fradrag for standardheving som går utenfor det avtalte.

Størrelsen på standardhevingsfradraget er svært skjønnsmessig, men det må tas utgangspunkt i at fradragets størrelse skal settes slik at "balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenoprettes", jf. bl.a. FinKN 2024-630, FinKN 2023-126 og LE-2018-139580.

Vi påpeker i den forbindelse at kjøper ved salget måtte ta høyde for at vinduene var minst 10 år gamle. Vi er ikke i tvil om at utskiftning av disse innebærer en standardheving som er å gå utenfor det avtalte.

Etter en skjønnsmessig vurdering har vi derfor kommet til at prisavslaget passende settes til kr 700 000. Ved utmålingen har vi også tatt høyde for mangelen tilknyttet svertesopp.

Til fradrag kommer kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

En enstemmig nemnd slutter seg til sekretariatets vurdering av at forholdet skal bedømmes etter avhl. § 4-12 andre ledd, likevel slik at kjøper må finne seg i et visst fradrag for forlenget levetid/standardheving ved utskifting av vinduene.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Nemndas flertall anser sekretariatets skjønnsmessige utmåling som rimelig og forsvarlig, setter dermed prisavslaget til kr 700 000. I tillegg til at kjøper måtte forvente at vinduene var om lag ti år gamle, ligger det også en viss usikkerhet om når vinduene som ennå ikke er råteskadet rent faktisk må byttes. Flertallet viser videre til at det er foretaket og ikke kjøper som har bragt saken inn for nemnda. Kjøper har riktignok i sitt tilsvarende svar til foretakets nemndsansmodning kort vist til at kjøper har krav på «prisavslag lik fulle utbedringskostnader», men det er ikke utdypet noe nærmere hvordan fradraget for forlenget levetid/standardheving skal beregnes. Flertallet anser at sekretariatet ved sin utmåling har foretatt en slik bred helhetsbedømmelse som FinKN 2023-126 gir anvisning på. Samlet sett slutter flertallet seg derfor til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer til fradrag for prisavslaget.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Nemndas mindretall viser til at kjøper i sitt tilsvaer har opprettholdt sitt krav om prisavslag tilsvarende fulle utbedringskostnader. Det er nærliggende å forstå dette slik at kjøper mener det ikke er grunnlag for noe fradrag.

Mindretallet kan ikke se at foretaket har sannsynliggjort at de nye vinduene representerer noen nevneverdig standardheving. Etter mindretallets syn er det derfor kun fordelene ved forlenget levetid det skal gjøres fradrag for. Ved beregningen av fradragets størrelse bygger mindretallet på LH-2021-151306 (se avsnitt «Vegger og tak») og artikkelen «Fordelen av forlenget levetid – levetidsfradrag i prisavslag etter avhendingsloven» avs. 5.3.3 skrevet av C.H. Tønsberg (Lov og rett 2017 s. 459-479).

Vinduene var ca. 9-10 år gamle da salget skjedde. Det er opplyst i saken at vinduer har en estimert forventet levetid på mellom 20-60 år. Fremtidig utskifting av vinduer ville under normale omstendigheter ligge langt frem i tid. Den utbedringen som skjer som ledd i retting av manglene, eliminerer ikke fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehov, men skyver slike behov ut i tid. Fordelen består i all hovedsak i tidsforskyvningen. En beregning av den økonomiske verdien på salgstidspunktet av en slik tidsforskyvning (nåverdien) vil måtte ta hensyn til renteeffekten. Den fremtidige fordelene må derfor neddiskonteres.

Ved beregningen legger mindretallet til grunn at vinduene har en normal levetid på 40 år og at det forventede utskiftingsbehovet utsettes med 10 år som følge av utbedringen. Mindretallet legger videre til grunn at utbedringskostnaden var kr 942 394 og benytter en kapitaliseringsrente på 2,5 %, jf. forskrift om kapitaliseringsrente etter skadeserstatningsloven § 2 første ledd. Den økonomiske verdien av tidsforskyvningen på salgstidspunktet utgjør etter dette ca. kr 98 300. Dette beløpet går til fradrag sammen med egenandelen på kr 10 000, slik at det etter mindretallets syn bør utmåles kr 834 000 i prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).