

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-559

27.5.2026

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

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

Avvik ved stuevinduer – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1976 ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.24. Boligen ble markedsført som en «innholdsrik og praktisk 2-roms leilighet med attraktive kvaliteter». I tilstandsrapporten var boligens vinduer gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det fremkom at tilstandsgraden var gitt som følge av «alder og isoleringsevne». Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved konstruksjonen til stuevinduene. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at vinduene var gitt TG 2 og at skaden var av begrenset omfang. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 49 617, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet, oppført i 1976.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «innholdsrik og praktisk 2-roms leilighet med attraktive kvaliteter», og det var bl.a. opplyst om en «noe eldre standard på innredning og overflater, hvor oppgradering bør påregnes». Det ble videre opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen, og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den.

De aktuelle vinduene ble i tilstandsrapporten vurdert til «mørk» TG 2 med følgende bemerkning:

Vinduer med isolerglass som antas å ha blitt skiftet i 1998.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punktering. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vindusglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye vinduer.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vinduer med isolerglass som antas å ha blitt skiftet i 1998. Vindusglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye vinduer. Tilstandsgrad for vinduene er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

Boligen ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.24, og overtatt av kjøper den 20.6.24.

Etter det opplyste avdekket kjøper avvik ved vinduskonstruksjonen i juli 2024. Det ble deretter reklamert overfor foretaket 4.7.24 og 13.5.25.

Takstfirma T ble deretter rekvirert for å undersøke forholdet nærmere, og fra skaderapport datert 23.1.25 hitsettes følgende:

REKLAMERTE FORHOLD

Det vises til besiktigelse 08.01.2025 hvor kjøper reklamerer på avvik ved den nylig kjøpte boligen. Kjøper forteller at det trekkes fra vinduene i stuen og at vinduene ikke kan lukkes normalt.

Undertegnede avdekker skadet pakninger rundt vinduene og at låsemekanismen på to av vinduene ikke fungerer slik det skal. Dette tyder på manglende normalt vedlikehold. Det har vært forsøkt på å bytte eller utbedre pakningene i tidligere eieres eie. Hvor langt tilbake i tid er usikkert, men arbeidet som er utført er ikke bra da pakningene faller av og går i stykker. Det er avdekket slark i låsebraketter i vinduskarmene noe som gjør at vindusbladene ikke klemmes inntil karmen.

Kjøper har teipet rundt vinduene for å tette luftlekkasjen, men det hjelper ikke. Det er kaldt i leiligheten på befaringsstidspunktet til tross for at kjøper har skrudt opp varmen.

Avvikene er ikke nevnt i salgsoppgaven eller tilstandsrapport.

ANBEFALTE UTBEDRINGSTILTAK

Undertegnede anbefaler å utføre service på vinduene hvor låsemekanismene blir justert og strammet i tillegg til å bytte pakninger, på de to vinduene som det er avdekket avvik på.

Undertegnede anbefaler å gjøre samme prosess på alle vinduene i boligen da vinduer trenger jevnlig service.

KONKLUSJON

Kjøper reklamerer på avvik ved vinduene i den nylig kjøpte boligen. Avvikene viser tegn til manglende normalt vedlikehold. Undertegnede avdekker utette vinduer i stuen da låsemekanismer ikke fungerer slik de skal og pakninger som er skadet. Avvikene gjelder to av vinduene i stuen. Undertegnede har anbefalt service og utskifting av pakninger på alle vinduer.

Undertegnede legger til at avviket skulle vært avdekket av takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten dersom takstmannen hadde fulgt NS3600 og funksjonstestet vinduene.

I rapporten er det anslått at de forespeilede utbedringskostnadene vil beløpe seg til kr 30 000. Kjøper har videre innhentet et pristilbud fra byggefirma H på kr 49 617. Beløpet knytter seg til levering og utskifting av de to skadede vinduene.

Kjøper har anført at avvikene ved stuevinduene utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er særlig vist til at det ikke var gitt direkte opplysninger i salgsdokumentasjonen om utettheter i vinduskonstruksjonen eller om defekte låsemekanismer. Videre har kjøper pekt på at avvikene ikke er påregnelige sett ut fra det samlede opplysningsbildet som forelå forut for salget. Avvikene har ført til at vinduene må byttes ut i sin helhet, og avvikene kan dermed ikke anses påregnelige. Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger en mangel på bakgrunn av at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vinduene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har på denne bakgrunn fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 39 617, etter fratrekk for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det kreves også forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt den 19.5.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken, og har særlig anført at avvikene ikke kan anses upåregnelige sett i lys av risikoopplysningene gitt i salgsdokumentene. Det er vist til at vinduene er fra 1998 og gitt TG 2, med informasjon om bl.a. dårligere isolasjonsevne enn dagens standard. Det er også pekt på at avviket er begrenset til to vinduer og kan utbedres ved enkel service. Foretaket er videre av den oppfatning at selger, herunder selgers takstmann, ikke har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble bl.a. vist til at skadens omfang var begrenset, og at vinduene var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Utbedringsbehovet som nå var avdekket fremsto dermed påregnelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

I herværende sak er det tale om vinduer fra 1998 som i tilstandsrapporten var gitt mørk TG 2, og kjøper måtte følgelig forvente en bygningsdel som bar preg av en noe eldre standard og snart 30 års bruk og slitasje. Vinduene var gitt TG 2 ut fra alder og isoleringsevne, og ifølge rapporten indikerer denne tilstandsgraden at bygningsdelen enten har «feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon», og gis også når bygningsdelen «er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen». Graden tyder videre på at bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak «i nær fremtid».

Samlet sett trekker disse momentene i retning av at kjøper måtte forvente avvik ved vinduene i leiligheten, og at enkelte tiltak eller utbedringskostnader måtte påregnes fra kjøpers side. Etter vårt syn taler også det faktum at avvikene synes å være av et mindre omfang og relativt enkle å utbedre, sterkt mot at forholdene er upåregnelige etter avhl. § 3-2 (1). Vi viser bl.a. til uttalelsene fra takstfirma T, hvor det fremgår at en egnet utbedring innebærer å justere låsemekanismene og bytte pakninger på de aktuelle stuevinduer.

At de påklagede avvikene ikke er eksplisitt nevnt i salgsdokumentene, og at selgers takstmann ikke har registrert avvik ved vinduene under sin befaring, taler samtidig i en viss grad for at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-2. Det vises til uttalelsene fra takstfirma T om at forholdene skyldes «manglende normalt vedlikehold», og at «avviket skulle vært avdekket ... dersom takstmannen hadde fulgt NS3600 og funksjonstestet vinduene». I denne sammenheng har vi imidlertid merket oss at selgers takstmann har opplyst om at det ble gjennomført «stikk kontroll» av vinduene i leiligheten på befaringstidspunktet.

Til tross for disse momentene, har sekretariatet etter en konkret vurdering kommet til at avvikene i denne saken, sett i lys av det risikobildet som ble gitt forut for salget, ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2. Avvik ved vinduene var påregnelig etter de nevnte opplysningene i tilstandsrapporten, og det må også anses å ligge innenfor det forventbare at det ved kjøp av en bolig fra 1976 ville oppstå behov for oppgraderinger og forefallende vedlikehold. Vi har videre tillagt stor betydning at avvikene er av en begrenset karakter, og at de kan utbedres relativt enkelt og billig.

Sekretariatet vil minne om at den som kjøper en brukt bolig normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at kjøper kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter etter omstendighetene, jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85.

Når det gjelder spørsmålet om selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, finner sekretariatet det ikke nødvendig til å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt, da vi uansett har kommet til at en eventuell opplysningssvikt ikke kan antas å ha virket inn på avtalen.

Vi viser til utgangspunktene og drøftelsene som Finansklagenemnda har tilsluttet seg i FinKN 2021-1140 og FinKN 2022-478, som begge gjaldt avvik ved eldre vinduer. Sekretariatet har også i denne sammenheng tillagt betydning at avvikene i saken er av et begrenset omfang, og at selgers reklamasjon var innsendt rundt 10 måneder etter overtakelsen.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda har merket seg innsigelsene i kjøpers nemndsansmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).