

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1011

21.10.2025

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

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

Uriktig opplysning om kjøkkenventilator – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 1983 ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.23. Boligen ble opplyst å ha «Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken». Ventilasjon på kjøkken ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var mekanisk avtrekk over kjøkkenviften, men kun kullfilter. Foretaket var enig i at forholdet utgjorde en mangel, men partene ble ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap, utgifter til takstrappport kr 5 925, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av uriktig opplysning om ventilasjon, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1983.

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

Velkommen til en flott 2-roms leilighet (...)

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget fremgikk følgende:

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer.

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjon på kjøkken ble vurdert til TG 1:

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Avtrekk ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Ventilatorvifte med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Boligen ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.23, og overtatt av kjøper den 25.8.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var mekanisk avtrekk over kjøkkenviften slik som opplyst i salgsoppgaven.

Foretaket har fremlagt et utklipp fra borettslagets hjemmesider hvor det ble redegjort for bruk og funksjon av luft- og ventilasjonsanlegget i borettslaget. Det fremgikk blant annet at det var forbudt å koble motordrevet avtrekksvifte direkte på avtrekksventil over komfyr på kjøkken eller på avtrekk på bad og toalett. Foretaket har fremlagt skjermutklipp av kullfilter til kjøkkenvifter.

Kjøper har vist til ulike måter å beregne prisavslaget på, og har anført at en av disse tilnærmingene måtte legges til grunn. Det ble bl.a. vist til en befaringsrapport fra firma T. datert 15.6.25, hvor verditapet ble estimert til mellom kr 55 000 og kr 60 000. Utgiftene til befaringsrapporten på kr 5 925 ble krevd dekket som en del av prisavslaget.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, og har vist til at leilighetens plassering i bygget medførte at utbedring til mekanisk avtrekk ville bli svært kostbart. Kjøper anførte at beregning av prisavslaget burde ta utgangspunkt i byggets levetid, og ikke botid. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2020-835, FinKN 2013-329 og FKN 2010-072.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap og utgifter til takstrapp, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at utmålingen av prisavslaget burde ta utgangspunkt i en botid på 10 år, og har ellers påpekt på at kullfilteret ikke utgjorde et verdiminus ved boligen. Ved en eventuell beregning av prisavslag i en slik sak viste praksis at det var normalt å legge til grunn en botid på 5-10 år, jf. LF-2018-160002 og FinKN 2015-374.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet viste til at det var enighet mellom partene om at det forelå mangel, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 20 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 grunnet uriktig opplysning om at leiligheten hadde ventilatorvifte med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Leiligheten hadde kjøkkenvifte med kullfilter. Spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Finansklagenemnda Eierskifte har i tidligere avgjørelser drøftet ulike måter for å beregne prisavslagets størrelse ved uriktige/tilbakeholdte opplysninger om løpende utgifter ved boligen. I dette tilfellet, merkostnader som følge av løpende utgifter til skifte av filter. Etter det sekretariatet kan se, synes tidligere praksis å skille mellom utmåling enten i form av et prisavslag eller et erstatningsbeløp ved et kapitalisert engangsbeløp, se eksempelvis FinKN 2013-329 som kjøpersiden også har vist til. Nyere avgjørelser viser imidlertid at nemnda har lagt seg på en utmålingspraksis som tar utgangspunkt i at kjøper tilkjennes et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, se eksempelvis FinKN 2015-379, FinKN 2016-523, FinKN 2017-031, FinKN 2021-642, FinKN 2024-800 og FinKN 2024-592 mfl.

Sekretariatet har funnet vurderingen krevende, og det bemerkes at partene med fordel kunne ha innhentet verdivurderinger av boligen med og uten mangelen. Utmålingen av et prisavslag med utgangspunkt i kjøpers løpende kostnader fremover i tid, reiser dessuten en rekke usikkerhetsfaktorer som bl.a. forventet botid i en leilighet av denne karakter, ulempen og ressursene som påløper ved skift av filter mv. i et gitt intervall. Se her også flertallet i FinKN 2020-835. Vi tilføyer også at utmålingen kompliseres ytterligere ved kjøpers krav om å hensynta verditap ved et eventuelt videresalg, se også LH-2015-165711. I tillegg forstår vi det slik at innstallering av motordrevet avtrekksvifte ikke er en mulig løsning i borettslaget.

Etter dette anser sekretariatet det som mest hensiktsmessig at kjøper tilkjennes et forholdsmessig prisavslag basert på verditapet mangelen utgjør, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Utmålingen etter første ledd vil gi en skjønnsmessig beregning av boligens verdireduksjon som følge av mangelen, og vil etter sekretariatets syn hensynta de usikkerhetsfaktorene som en kapitalisering av det årlige beløpet innebærer.

Sekretariatet viser her til FinKN 2024-592 hvor det iht. salgsopplysningene var en mangel at selger ikke hadde opplyst om en løpende gassutgift ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper kunne dokumentere en månedlig merkostnad, og nemnda tilkjente kjøper kr 40 000 i prisavslag. Videre viser vi til FinKN 2024-236 hvor det iht. salgsopplysningene ble konkludert for at det forelå mangelsansvar for uriktige opplysninger om at internett

var inkludert i felleskostnadene. Kjøper hadde dokumentert en månedlig merkostnad på kr 899. Prisavslaget ble satt til kr 40 000. I lys av kjøpers henvisning til FinKN 2020-835 som gjaldt en liknende problemstilling, finner sekretariatet grunn til å bemerke at saken ikke har direkte overføringsverdi ettersom kjøpers krav gjaldt utbedringskostnader for å etablere ny føringsvei for avkast luft etter avhl. § 4-12 andre ledd. I nærværende sak har vi som tidligere nevnt kommet til at utmålingen må gjøres mer skjønnsmessig, da en faktisk utbedring ikke fremstår som et reelt alternativ. Vi viser her til informasjonsskrivet på borettslagets hjemmeside.

Foretaket har fremlagt dokumentasjon som viser at kostnaden for to standard kullfiltre er kr 1 400 i året, og at disse har en levetid på 6-12 måneder. Kjøper har på sin side også inkludert kostnader til frakt og egeninnsats i sin beregning. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at løsningen kjøper opprinnelig ble forespeilet også ville ha krevd tid og kostnader til rengjøring, men slik saken er dokumentert, forstår vi det likevel slik at løsningen med kullfilter innebærer en merulempe og en merkostnad kjøper ellers ikke ville hatt.

Etter en konkret vurdering hensyntatt de usikkerhetsmomenter som er vist til over, har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000. Fra dette beløpet må det gjøres et fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i brev av 30.5.25 opplyst at de følger sekretariatets vurdering av saken.

Nemnda bemerker at kjøper etter sekretariatets vurdering av saken, har innhentet en befaringsrapport fra firma T. av 15.6.25. Det fremgår av mandatet at rapporten gjelder «beregning av verdireduksjon som følge av avvik mellom opplyst og faktisk ventilasjonsløsning», herunder «en faglig vurdering av tap i verdi og merkostnader som kan relateres til manglende mekanisk avtrekk, basert på standard markedsforventning, faktisk løsning og driftsmessige konsekvenser». Rapporten understøtter konklusjonen om at det ikke er et reelt alternativ å utbedre mangelen, jf. sekretariatets drøftelse over.

I rapporten fremholdes det at boligen har et verditap på kr 25 000, blant annet fordi «mekanisk avtrekk er en etablert markedsforventning», samt at økte driftskostnader skjønnsmessig er beregnet til kr 30 000 (nåverdi).

Nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000. Nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse for utmåling av prisavslaget. Slik nemnda ser det, kan det ikke legges til grunn at mangelen vil gi nevneverdig verditap og det bør ved utmålingen i størst grad ses hen til de praktiske utfordringene og økonomiske kostnadene kullfilterløsningen medfører. Den innhentede rapporten understøtter etter nemndas syn at slike økte driftskostnader i vid forstand tilsier utmåling av prisavslag på kr 30 000.

I prisavslaget medregnes i tillegg kjøpers utgifter til den innhentede takstrapporten med kr 5 925. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Samlet tilkjennes kjøper følgelig prisavslag med kr 25 925 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).