

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1177

25.11.2025

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

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

Flere forhold – avvik ved spotter, mugg bak kjøkkenskap, dårlig ventilasjon – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1950 ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.22. Boligen ble markedsført med kjøkken fra 2016 og bad pusset opp i 2001. I tilstandsrapporten var kjøkken vurdert til TG 1, mens ventilasjon var gitt TG 2 med opplysning om «noe redusert luftsirkulasjon i boligen». Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved spotter på badet og mugg på kjøkkenet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent og krenket selgers utbedringsrett. Nemnda kom til at mugg bak kjøkkenskap utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning kr 80 646, krav om erstatning for advokatkostnader kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved spotter på bad, mugg bak kjøkkenskap, og dårlig ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet på Østlandet oppført i 1950.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012. I den fremlagte tilstandsrapporten med befaringsdato 22.2.22, fremgikk det følgende under generelle opplysninger:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje. Det er bemerkt en god del knirk i gulvene.

Boligen ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

I det følgende vil faktum tilknyttet de tre forholdene behandles hver for seg.

1. Avvik spotter på baderom.

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

Flott og delikat bad med mikrosement.

(...)

Bad:

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2001. Overflateoppusset med mikrosement på gulv og vegger, nytt røropplegg og nye sanitærinstallasjoner i 2016 og 2018. Dokumentasjon er fremvist.

Bedet er bestående av dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front, veggskap med speilfront og belysning over servant. Det er montert varmekabler på bad.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger å ikke ha kjennskap til feil ved våtrommene. Selger opplyste videre bl.a. at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2001, at selger oppgraderte baderomsinventaret i 2016, og at det i 2018 ble lagt mikrosement på vegger og gulv. Selger opplyste videre bl.a. om kjennskap til faglært arbeid på el-anlegget/andre installasjoner, og viste til at et navngitt firma ble brukt i forbindelse med oppussing av bad. Selger opplyste videre at det forelå samsvarserklæring samt at det var utført kontroll av el-anlegget/andre installasjoner i 2022.

Det fremgikk følgende om el-anlegget i tilstandsrapporten:

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Avsluttet sak Elvia:

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 3.2.22 i (adresse). Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

E. Elektro ble brukt i forbindelse med tilsynsrapporten fra El-sikkerhet.

Samsvarserklæring er fremvist.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen avvik ved spotter på badet, og reklamerte over forholdet 11.10.23.

I e-post av 12.10.23 fra elektrikerfirma B fremgikk følgende:

Hei ved besøk hos deg kom det frem at det var senket tak på badet med koplinger over tak som man ikke kom til. Det må lages hull i taket så man kommer til elektriker arbeid ca. kr 8000 eks. Mva. kan få en snekker og maler til å ta kontakt med deg om hans pris

Det ble fremlagt faktura av 6.12.23 fra elektrikerfirma B for el-arbeid på kr 13 146.

Det ble også fremlagt e-post av 19.6.24 fra elektrikerfirma B:

Dette var ikke Forskriftmessig i følge El-tilsynsloven det var meget ufaglig utført viser videre til min rapport det var kledd igjen skult anl. over tak i bad

2. Mugg bak kjøkkenskap.

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

Kjøkken:

Flott kjøkken levert av Kvik.

(...)

Kjøkken:

Kjøkken levert av Kvik og montert i 2016. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, belysning under overskap, kjøkkenplate på vegg over benkeskap og glassplate på vegg over koketopp. Heltre benkeplate med underlimt kum i komposittmateriale, veggmontert ventilator i stål, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Selger opplyste videre i egenerklæringen om faglært arbeid på el-anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken.

I tilstandsrapporten ble kjøkkenet gitt TG 1, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning betyr funn av svake til middels symptomer. Det ble opplyst følgende:

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Kjøkkenplate på vegg over benkeskap og glassplate på vegg over koketopp. Heltre benkeplate med underlimt kum i komposittmateriale. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Det er under befaringen utført fuktsøk på utsatte plasser, og ikke funnet fukt utover normale verdier.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen mugg bak et kjøkkenskap, og reklamerte over forholdet 2.2.24.

Det ble fremlagt befaringsrapport av 8.2.24 fra entreprenør K:

Eierskiftesak - Fuktskade i bakkant av kjøkkeninnredning. Innredningen er bygget i forkant av en overflatebehandlet betongkanal. Denne kanalen er mulig et eldre pipeløp eller mekanisk ventilasjon. Det evner jeg ikke å konkludere. Videre så er det veldig vanskelig å kunne konkludere med om fukten kommer fra en lekkasje som dannes av kondensering - Luken det er fuktig rundt er i metall så det kan være kondens men kanalen går ikke i nærheten av yttervegg og i og med at bygningsmassen er over 50- 60 år gammel så er det naturlig å anta at det er snakk om en lekkasje i/rundt pipehatten.

Utbedring vil i første omgang være å enten isolere/tekke igjen luken i kanalen eller tette igjen lekkasje fra taket. Videre så må 2stk underskap rives for å byttes om og det må sopp-saneres i bakkant av underskapene.

(...)

Skadeomfang: Jeg estimerer en total kost for utbedring til å komme på ca 35.000,- ink. mva.

I befaringsrapport av 6.5.24 fra takstfirma B ble det gitt følgende beskrivelse til bilder inntatt i rapporten:

Kjøper har vinteren 2023/2024 oppdaget mugg, og svertesopp inne i nedre del av kjøkkenskap.

Kjøkkenskapene er plassert foran en ventilasjonssjakt som går igjennom hele bygget. Det er en luke i nedre del av sjakten

Bildet viser ventilluken som er plassert bak skapene. Ventilluken er en del av boligens ventilasjonssystem. Skapenes plassering gjør at luken blokkeres, og boligens ventilerings reduseres. Veggens overflate vil også bli kaldere som følge av skapet

Ved lave utetemperaturer vil det bli kaldt inne i sjakten, og på veggens overflate bak skapet vil det kondensere.

Skapet i front av sjakten må fjernes slik at ventilerings kan fungere.

Det ble gitt følgende vurdering av forholdet:

Ved montasje av kjøkken i 2016 er det plassert kjøkkeninnredning foran ventil mot oppdriftsjakt. Dette gjør at ventilen blokkeres, og veggens overflate nedkjøles. I vinterhalvåret kondenserer det her. Dette har ført til mugg, og svertesopp inne i skapinnredningen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 16 250 inkl. mva.

3. Dårlig ventilasjon.

Boligens vinduer i stue og på kjøkken ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens øvrige vinduer i boligen ble gitt TG 2, som iht. tilstandsrapportens innledning betyr funn av middels til kraftige symptomer. Det fremgikk at vinduene var produsert i 1988.

Ventilasjon på boligens bad ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om oppdriftsventilasjon med ventil i himling, og luftespalte med lufttilførsel under dør.

Ventilasjon i boligen for øvrig ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Friskluftsentil på yttervegg i stue.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.

Tilstandsvurdering: Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger ventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelse mangelfull ventilasjon på baderommet. Kjøper reklamerte over forholdet 24.4.24. Gjenmurte ventiler i yttervegg på soverommene ble tatt opp som et eget reklamasjonspunkt i brev av 2.7.24.

I befarringsrapporten av 6.5.24 fra takstfirma B, fremgikk det bl.a. at montert avtrekksvifte på badet ikke fungerte og at ventiler på de to soverommene i boligen var blokkert/murt igjen.

Det ble fremlagt faktura av 13.2.24 fra byggefirma B på kr 3 736 inkl. mva. for «Arbeid bad/montering av ventil/inspeksjonsluke i tak».

Selger har ifølge foretaket forklart at det ikke var noen problemer med ventilasjonen på badet da han flyttet ut. Selger har ifølge foretaket også avvist kjennskap til gjenmurte luker.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det foreligger et brudd på avtalen grunnet avvik ved ventilasjonen i boligen, og at mugg i kjøkkenskapet, gjenmurte ventiler på soverommene og øvrige avvik ved ventilasjonen var upåregnelige for kjøper. Kjøper har også anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann når det gjaldt ventilasjon, jf. også forskriften § 2-8, og har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 80 646, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand (egenandel) på kr 4 000, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har prinsipalt anført at kjøper reklamerte for sent når det gjaldt avvik ved ventilasjonen, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre vist til at avvik ved spotter på badet ikke var dokumentert, og at kjøper uansett hadde tapt kravet da forholdet var utbedret i strid med avhl. § 4-10. Foretaket har subsidiært anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter de påberopte bestemmelsene, og viste også til kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 for samtlige av de påberopte forholdene, og viste bl.a. til boligens alder og negative opplysninger i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet avvik ved spotter på badet, mugg bak et kjøkkenskap, og dårlig ventilasjon i leiligheten.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 når det gjelder spottene eller ventilasjonen i leiligheten. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda i det vesentlige tiltrer.

Hva gjelder spottene, heter det følgende i sekretariatets drøftelse:

Boligens el-anlegg ble ikke tilstandsvurdert i tilstandsrapporten, men det ble bl.a. vist til en kontroll av el-anlegget utført i 2022, og det ble vist til at det var fremlagt faktura for ny innmat i sikringsskap fra 2022. Det ble videre bl.a. vist til at boligens el-anlegg i hovedsak lå skjult i konstruksjonen. Det fremgår av sakens dokumenter at badet ble overflateoppusset med mikrosement på gulv og vegger i nyere tid, men at det ble pusset opp i regi av borettslaget i 2001. I mangel av andre holdepunkter, legger sekretariatet til grunn at spottene ble etablert i 2001, og at installasjonen da var 21 år ved avtaleinngåelsen.

Sekretariatet vil videre bemerke at vi ikke kan se at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viser mangelens art, årsak og omfang. Det er uklart for oss hva som er i veien med spottene, og hvorfor de ikke anses forskriftsmessig og blir omtalt som «ulovlig». Det er videre uklart for oss hvorfor de eventuelt må byttes ut. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrde regler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav. Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter.

Nemnda er enig i dette.

Sekretariatet fremholdt følgende om ventilasjonen:

Ved salget ble det i tilstandsrapporten opplyst at ventilasjon på badet ble vurdert til TG 1. Under punktet om ventilasjon i tilstandsrapporten fremgikk det at avtrekk var undersøkt med ark. Vi forstår de fremlagte dokumentene slik at de grunnleggende delene av badet var fra 2001, og i mangel av andre holdepunkter, legges det til grunn at også viften var fra 2001. Øvrig ventilasjon ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble trukket frem at både forhold ved vinduer og ventil på kjøkken kunne gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Kjøper reklamerte over at viften ikke fungerte i april 2024, i underkant av to år etter overtagelse, og over to år etter takstmann foretok sine undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi vanskelig mene noe om hvilket tidspunkt viften sluttet å fungere. Både takstmann og selger har opplyst at viften på badet fungerte før/ved overtagelse.

Vi kan ikke se at forholdet utgjør et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi heller ikke se at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på boligens og viftens alder sammenholdt med uklarhetene om hvilket tidspunkt viften faktisk sluttet å fungere.

Når det gjelder påberopt opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for å kunne konkludere med mangelsansvar her, verken hos selger eller takstmann.

Vi har ikke funnet det nødvendig å konkludere på spørsmålet om det er reklamert for sent da vi uansett har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter de påberopte grunnlagene.

Når det gjelder det påberopte forholdet tilknyttet gjenmurte ventiler på de to soverommene, kan vi ikke se at dette utgjør en mangel etter noen av de påberopte grunnlagene, og i alle tilfeller vurderer vi at kjøper har reklamert for sent når det gjelder dette forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er også enig i dette.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering på disse to punktene.

Kjøper har også reklamert over at det er avdekket mugg bak et kjøkkenskap. Det er fremlagt to rapporter som omtaler forholdet. Sett i lys av rapporten fra takstfirma B finner nemnda det sannsynliggjort at skadeårsaken er at kjøkkeninnredningen blokkerer ventilen mot

oppdriftssjakten. Ventilluken er en del av boligens ventilasjonssystem, og skapets plassering medfører at boligens ventilerings reduseres. Videre heter det i rapporten at «ved lave utetemperaturer vil det bli kaldt inne i sjakten, og på veggens overflate bak skapet vil det kondensere». Selv om det ved salget var gitt risikopplysninger knyttet til ventilasjonen i boligen, kan ikke nemnda se at det var påregnelig at kjøkkeninnredningen er montert slik at den blokkerer ventilen mot oppdriftssjakten med de negative konsekvenser det har medført. Det vises i denne forbindelse til at kjøkkenet var gitt TG 1, og at det var opplyst montert i 2016. Slik nemnda ser det, foreligger det på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av mangelen på kjøkkenet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det fremgår av takstfirma Bs rapport at skapinnredningen foran oppdriftssjakten må fjernes, samt at veggen bak innredningen må vaskes med soppdreper, skrapes og males. Utbedringskostnadene er oppgitt å være kr 16 250, og kjøper tilkjennes slikt prisavslag. Det er ikke grunnlag for å gjøre noe fradrag i prisavslaget ut over at kjøper må betale egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstattet egenandelen på kr 4 000 til boligkjøperforsikringen, jf. avhl. § 4-14. Selger kjøpte leiligheten i 2012 og kjøkkenet er følgerlig montert i selgers eiertid. Nemnda finner at det foreligger kontrollansvar og at alle vilkårene for å ta erstatningskravet til følge er oppfylt.

Oppsummert har kjøper krav på kr 6 250 i prisavslag og kr 4 000 i erstatning. Krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, 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).