

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-398

25.4.2025

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

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

Avvik ved ventilasjon – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1999 ble solgt for kr 3,45 mill. i mai 2023. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "En innholdsrik og moderne selveierleilighet som ble pusset opp i 2023." Det ble opplyst om nytt bad, gulv, kjøkken, og nymalte overflater. I selgers egenerklæring ble det opplyst om råteproblematikk, og selger skrev at det hadde vært dårlig utlufing, men at dette nå var utbedret. I tilstandsrapporten var punktene "Vinduer og dører", "kjøkken" og "ventilasjon" gitt TG 1, men det var påpekt at boligen ikke tilfredsstilte dagens krav til ventilasjon. Etter overtakelsen oppdaget kjøper kondens som følge av avvik ved boligens ventilasjon. Kjøper anførte at boligen hadde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om boligens ventilasjon ved salget. Partene var også uenige om størrelsen på nødvendige utbedringskostnader. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 500, krav om erstatning for takstutgifter og advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Vestland fylke oppført i 1999.

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

En innholdsrik og moderne selveierleilighet som ble pusset opp i 2023. Her kan nevnes nytt bad, gulv og kjøkken i tillegg til nymalte overflater.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2021. Selger opplyste ikke om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger opplyste imidlertid om kjennskap til sopp/råteskader/insekter, og oppga:

Det har ver fårdårlig utlufing men dette er nå utbedret

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende vesentlige endringer etter byggeår:

- Badet ble pusset opp i 2023.
- Kjøkkenet ble montert i 2023.
- Lagt nye laminatgulv i 2023.
- Malt overflater i 2023.

I tilstandsrapporten ble boligens vinduer og dører gitt tilstandsgrad (TG) 1, noe som iht. til tilstandsrapportens innledning innebærer at bygningsdelen har mindre eller moderate avvik. Det

fremgikk følgende:

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Som følge av alder på vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Boligens kjøkken ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk bl.a. at kjøkkenet hadde ventilator. Boligens ventilasjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Boligens andre rom ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning betyr vesentlig avvik. Det fremgikk følgende:

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble gjennomført hulltaking fra mot vegg under terreng fra kontoret. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggene er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggene. Som følge av feil oppbygging bør veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

Boligen ble solgt for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt mai 2023, og overtatt av kjøper den 10.8.23. Kjøper reklamerte den 12.1.24.

I rapport datert 19.2.24 fra takstmann B. ble det påpekt at det var avvik ved boligens ventilasjon. Det ble vist til følgende skadeomfang i rapporten:

Malte vinduer er skadet av fuktpåkjenning fra fuktig inneluft.

Vinduforinger i gips, er nedfuktet, med tegn til mugg.

Deler av yttervegger er nedfuktet og har muggdannelser.

Parkett/ laminat er nedfuktet med muggdannelser langs deler av yttervegger.

Vaskerom mangler ventilasjonsavtrekk.

Bad har feil på ventilasjonsavtrekk.

Innerdører mangler luftspalte v/ terskel.

Kjøkkenventilator mangler tilstrekkelig funksjon.

Det ble i rapporten estimert utbedringskostnader på kr 210 625 inkl. mva. ut fra følgende reparasjonsbehov:

Malte vinduer må tørkes, slipes og males på nytt.

Vinduforinger må tørkes, desinfiseres og males på nytt.

Deler av yttervegg må tørkes, desinfiseres og vaskes.

Parkett/ laminat må tørkes, desinfiseres og vaskes.

Vaskerom må få etablert mekanisk avtrekk, for å kunne håndtere fuktig/ forurensset luft.

Bad må få etablert ventilasjonsanlegg som kaster fuktig forurensset luft, ut av boligen. Avtrekkspunktet må plasseres minimum midt i våtrommet, for å forsvarlig kunne håndtere fuktbelastningen fra rommet.

Innerdører må få etablert luftspalte v/ terskel, for at ventilasjon skal fungere fra alle rom.

Kjøkkenventilator må få utført service/ kontroll. Den fungerer ikke tilstrekkelig ifht krav i Tek 97

Det ble også fremlagt rapport datert 2.4.24 fra takstmann S. I rapporten fremgikk følgende konklusjon:

Leiligheten har høyere luftfuktighet enn det som er normalt på denne årstiden. Dette har ført til muggvekst på innvendige overflater. Om vinteren vil det også kondensere på vinduene. Ved befaring ble det ikke registrert alvorlige lekkasjer eller feil ved konstruksjonene som kan ha ført til fukt fra utsiden. Fuktproblem ved soveromsvindu må sjekkes, men dette virker å ha mindre betydning. Hovedårsaken til dårlig inneklima er fukt fra innsiden som ikke blir ventilert ut. Leilighetens ventilasjon må derfor utbedres.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 91 250.

I brev av 15.4.24 kommenterte takstmann B. vurderingen fra takstmann S.:

Takstmann S. har unntatt å ta med:

- Uttørking
- Sliping og maling av vinduer, som fremsto helt annerledes på salgstidspunktet.
- Desinfisere vindusforinger i gips, og male på nytt
- Desinfisere deler av yttervegg, og vaske for misfarging/ pingmentfjerning
- Desinfisere og vaske parkett/laminat
- Rive eksisterende innerdører m/listverk, da fresing/ høvling, som takstmann S. skriver, vil skade døren, i tillegg til at terskel blir av feil type. (Det er krav til mengde luftåpning under dør cm/2, iht lufthåndteringen) og det er ikke tilstrekkelig med en liten spalte som takstmann S. skriver. Dette må utbedres etter gjeldende forskrifter.
- Montere nye innerdøren med luftspalte v/terskel
- Liste innerdører
- Elektriker for demontering/ remontering/ nymontering av elektrisitet for avtrekksvifter

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de gjorde oppussingsarbeider og utbedringer på ventilasjonen i sin eiertid. Selger forklarer at for å forbedre fukt i leiligheten, ble gammel isolasjon fjernet og alt tørket. Det ble strukket ny duk mellom stendere, og lagt ny isolasjon og gips. Arbeidet ble gjort av fagfolk. I tillegg har selger satt inn flere nye lufteventiler. Selger har derfor vært av den oppfatning at ventilasjonen har vært i orden etter dette. I denne sammenheng vil selskapet bemerke at selger ikke har opplysningsplikt om forhold som man har grunn til å tro er utbedret. Videre har selskapet opplyst i egenerklæringsskjemaet at

det har blitt gjort arbeider på ventilasjonen.

Foretaket har også fremlagt en uttalelse av 30.4.24 fra takstmann S.:

Ved vår befaring var overflatene tørre og muggvekst var vasket bort. Slik dette fremsto var det ikke behov for overflatebehandling. Når det gjelder full utskiftning av alle innvendige dører gir dette ingen mening. Dagens dører er heller ikke direkte i strid med forskriftskrav den gangen huset ble bygget. Problemet i denne leiligheten er redusert avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Dagens dører er ikke lufttette og det skal ikke mye til før det blir tilstrekkelig sirkulasjon av luft. Nye ventiler montert av selger vil også avhjelpe dette.

1. Uttørking:

Det var forholdsvis høy luftfuktighet, men ikke forhøyede verdier i overflater og bygningsdeler (med unntak av ved soveromsvindu). Det skal derfor ikke være behov for uttørking ut over det at kjøper bruker luftavfukter. Om kjøper har krav på å få dekket kostnader ved luftavfukter er ikke dette tatt med i min rapport.

2. Sliping og maling:

Ved befaring var overflatene tørre og muggvekst vasket bort. Kan ikke se at det er behov for maling.

3. Desinfisere vegger:

Ved befaring var overflatene tørre og muggvekst vasket bort. Kan ikke se at det er behov for ytterligere desinfisering.

4. Desinfisere gulv:

Ved befaring var overflatene tørre og muggvekst vasket bort. Kan ikke se at det er behov for ytterligere desinfisering.

5. Rive dører og montere nye dører. Nytt listverk:

Det er ikke behov for å rive dørkarmen og listverk. Har lagt inn at dørbladet demonteres og at det freses ut luftespalte tilsvarende den som er i baderomsdøren. Det finnes ingen forskriftskrav om 2 cm spalte. Forskriftskrav kommer frem i min rapport.

6. Elektriker:

Har lagt inn en post på kr. 30 000,- eks. mva for ventilasjon på bad og vaskerom. Dersom det er behov for elektriker ligger dette inne i denne posten som er ganske raus.

Kjøper har i tillegg fremlagt en takstrapport fra takstmann B. fra selgers eiertid, hvor det fremkom at boligen da hadde et annet ventilasjonssystem. Kjøper anførte at arbeidene som ble gjort på ventilasjonen i selgers eiertid var årsaken til fuktproblemene.

Kjøper har videre fremlagt rapport fra A. Takst datert 5.2.25, hvor det ble angitt samlede kostnader på kr 242 500. I rapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Konklusjon

Leiligheten er oppført i 2000 og skal være utført etter Tek 97

Det er krav til ventilasjon etter TEK 97

Mekanisk vifte må tilbakeføres med mekanisk avtrekk fra bad og våtrom

Dører skiftes til luftespalte ved terskel.

Kjøkken vifte må skiftes til minimum samme type som var der før oppgradering med, avtrekk fra våtrom via kjøkken vifte.

Det er helt på det rene at leiligheten har et stort fukt problem og ventilasjonsanlegget må utbedres samt tilstøtende arbeider, overflater som er skadet må rengjøres og tilbakeføres. Ved dårlig innemiljø kan dette medføre helse problemer for brukere.

Kjøper har anført at avvik ved boligens ventilasjon utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-9. Kjøper har særlig vist til at det påberopte forholdet måtte anses som et vesentlig brudd på

de berettigede forventningene kjøper hadde. Det ble videre bl.a. vist til at det foreligger opplysningssvikt hos selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 242 500, samt krav om erstatning for takst- og advokatutgifter og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til boligens alder, samt at kjøper før salget ble opplyst i tilstandsrapporten at "boligen ikke tilfredsstillende kravet til ventilasjon etter dagens krav". Det ble også vist til værforholdene, og at det ikke var holdepunkter for at selger ga mangelfulle opplysninger. Subsidiært anførte foretaket at prisavslaget var for høyt, og at estimatet til takstmann S. måtte legges til grunn ved utmålingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at både vinduer, kjøkken og ventilasjon var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper ble tilkjent prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 81 250 i tråd med den rimeligste forsvarlige utbedringskostnaden, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Advokatutgifter var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, og kunne ikke kreves av foretaket, jf. bl.a. FinKN 2021-645.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved leilighetens ventilasjonssystem. Leiligheten er oppført i 1999 og pusset opp i 2023.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Boligen i denne saken var 24 år ved avtaleinngåelsen. I salgsprospektet som ble fremlagt før salget, fremgikk det bl.a. at boligen var en "moderne selveierleilighet som ble pusset opp i 2023", og dette underbygges slik sekretariatet vurderer det av de fremlagte bildene i salgsprospektet av boligens synlige tilstand. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært dårlig utlufting, men at dette nå var utbedret. Boligens vinduer og dører, kjøkken og ventilasjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Disse opplysningene trekker i retning av at det påberopte forholdet var upåregnelig for kjøper.

I motsatt retning trekker det at kjøper fikk opplyst i tilstandsrapporten at boligen ikke tilfredsstillende kravet til ventilasjon etter dagens krav og at boligens andre rom ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, bl.a. med risikoopplysninger om feil oppbygging av vegger som vender ut mot terreng.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at det påberopte forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Se til sammenligning FinKN 2024-1095.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har også i brev av 24.2.25 opplyst at de følger sekretariatets vurdering.

Det foreligger altså en mangel etter avhl. § 3-2 og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremlagt tre kostnadsestimat i saken inkludert rapporten som var vedlagt nemndsansmodningen fra kjøper. Det er uenighet mellom partene om hvilket estimat som skal legges til grunn ved utmålingen. Nemnda besitter ikke byggteknisk kompetanse, og saken må avgjøres ut fra alminnelige bevisregler. Der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn, med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Som påpekt av sekretariatet, er det kjøper som må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være en tilfredsstillende utbedring av mangelsforholdet.

Sekretariatet kom til at kjøper ikke har sannsynliggjort at ikke takstmann S. utbedringsmetode vil være tilfredsstillende. Nemnda er etter en samlet vurdering enig i dette, også sett i lys av rapporten fra A. Takst, dog slik at nemnda finner at kjøper har krav på utskifting av de innvendige

dørene. Det vises i denne forbindelse til at boligen var opplyst oppusset i 2023, og nemnda kan ikke se at det utgjør en forsvarlig utbedring med fresing/høvling av de eksisterende dørene for å etablere nødvendig luftespalte. Nemnda legger til grunn at utskifting av dørene vil koste kr 55 000, jf. rapporten fra A. Takst, vedlagt nemndsansmodningen. Når utgiftene til fresing/høvling trekkes ut av rapporten til takstmann S., utgjør utbedringskostnadene for de resterende arbeidene kr 85 000.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 140 000. Det skal gjøres fradrag med kr 10 000 for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Hva gjelder utgifter til advokat og innhentede takster, legger nemnda til grunn at disse er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring, jf. også sekretariatets drøftelse på dette punktet. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til disse kostnadene og det er ikke grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas 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).