

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-403

25.4.2025

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

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

Flere forhold – ventilasjon/lufting, kloakk, mv. – ufaglært arbeid på ventilasjonsanlegg – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 2013 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.20. I verditaksten ble det opplyst at boligen "fremstår på alle måter med et positivt inntrykk". I selgers egenerklæring ble det likevel gitt opplysninger om frosne vannrør og kondensproblematikk rundt boligens pipe. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold, bl.a. ventilasjon- og kondensproblematikk. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at relevante utbedringskostnader lå langt under vesentlighetsterskelen, og at selger lojalt hadde opplyst om alle forhold ved boligen. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om ufaglært arbeid på ventilasjonsanlegg, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 672 183, samt forsinkelsesrenter fra 9.5.24.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Ventilasjon og kondensproblematikk
- Dårlig trekk i ovn
- Lufting av kloakksystemet
- Lufting av mørkeloft

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 2013.

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

- Stor enebolig fra 2013 med integrert dobbelgarasje og nydelig utsikt!
- (...) Boligen kan skilte med både vedovn i stue og luft/luft varmepumpe

I verditaksten var det bl.a. opplyst følgende:

- Enebolig med integrert garasje oppført i 2013. Boligen fremstår på alle måter med et positivt inntrykk

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2013. Selger opplyste bl.a. at det var "*Forsterket tetting rundt pipe pga kondens rundt pipe i mørkeloft. Husker ikke nøyaktig tidspunkt, antar 2015*", og at arbeidene var utført av faglært firma. Videre besvarte selger følgende spørsmål:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "R. Elektro"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Lagt strøm fra hus til utebod, lagt strøm og lys i utebod, og lagt ny stikk i garasje. I 2019"

Selger opplyste også følgende under punktet "andre forhold av betydning for eiendommen":

1. Mye kalk i kommunalt vann. Skiftet varmekolbe i gammel varmtvannstank pga dette (tanken ble skiftet senere pga defekte luftbelger) og det er blitt satt på reduksjonsventil i huset. Gjort av rørlegger C. 2. Tvist i tingretten mellom utbygger av tomter og tomtekjøpere ang organisering av drift/vedlikehold av vei, vann, avløp og lekeplass. Selgere inngått forlik med utbygger i 2020. 3. Vannrør inn til vaskerom har fryst to ganger i løpet av årene vi har bodd. Dette skyldes at vannrør ligger rett ved siden av ventilasjonsrør i veggen, så når det ble sprengkulde ute og døren til vaskerommet var lukket frøs vannrøret. Når døren til vaskerommet ble åpnet og rommet oppvarmet tinte rørene i løpet av kort tid

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

I februar 2024 reklamerte kjøper til foretaket som følge av at ventilasjonsrør i vegg mellom bad og vaskerom manglet isolasjonsstrømpe. Kjøper innhentet i denne forbindelse en fagkyndig rapport fra takstmann P., og det ble avdekket ytterligere feil som det også ble reklamert over. Fra rapporten av 26.3.24 hitsettes:

Ventilasjon:

Kondens og frysing av vannrør skyldes primært utilstrekkelig isolering av ventilasjonsrøret som fører kald luft inn i bygningen. Dette har ført til betydelige fuktighetsproblemer i deler av boligen, inkludert det tekniske rommet, vaskerommet, og baderommene. En forbedring av isoleringen rundt ventilasjonsrørene og sikring av korrekt luftgjennomstrømning er nødvendig for å forebygge videre kondens. Dette vil inkludere å demontere plater på vaskerom og teknisk rom for tilkomst til de aktuelle rørene. Man må også demontere tak på teknisk rom for tilkomst. Samtidig må man ta en vurdering om baderomspanel har tatt skader som følger av kondensering over årenes løp. Dette kan man ikke vurdere før veggene er åpnet.

Ildsted:

En mulig feil i montering av ovnen, skorsteinen og tilluftingen har ført til dårlig trekk, som igjen gjør det vanskelig å fyre effektivt. Det anbefales at det gjøres en grundig sjekk av ildstedet av fagfolk, slik at man finner ut hvorfor det er så dårlig trekk i ildstedet.

Durgo-ventil:

Installasjonen av Durgo-ventilen som alternativ til tradisjonell lufting av kloakksystemet til fri luft er ikke en godkjent løsning i TEK10. Selv om Durgo-ventilen kan være en løsning i enkelte tilfeller, påpeker all faglig teori at luftingen skal føres til det fri.

Lufting på Mørkeloft:

Undersøkelser på mørkeloftet har avdekket at isolasjonen er presset for tett mot undertaket, noe som reduserer ventilasjonen i takkonstruksjonen betydelig. Dette kan føre til fukt- og kondensproblemer, samt isdannelse ved takfot og i takrenner på grunn av dårlig sirkulasjon av varmluft. Det er viktig å sikre tilstrekkelig lufting mellom takstolene for å opprettholde et sunt innemiljø og forhindre strukturelle skader. Feil utførelse, og vi anbefaler at man legger noe mellom undertaket (brettex) og raftepappen slik at nødvendig luftespalte oppnås.

Det er laget en grov kalkyle for hva det vil koste å utbedre isolasjonen. Dette er en veldig vanskelig jobb med mye kryping på mørkeloftet.

Takstmann P. estimerte utbedringskostnadene til kr 672 183.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma N. av 11.6.24:

## **1. Vannet fryser**

(...) Årsak til frost i rør:

Årsaken til at vannrøret fryser når det er vinter og kulde ute er overveiende sannsynlig at ventilasjonsaggregatet trekker inn kuldegrader som kjøler ned det uisolerte ventilasjonsrøret og medfører at vannrøret vedsiden av fryser når det ikke er vannforbruk f.eks. om natten. Det er det som har skjedd i dette tilfelle.

Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Rette på isolasjonen på kaldtloftet lokalt rundt ventilasjonsrør i himlingsisolasjonen. Det er krav i teknisk forskrift tek 10 og fra ventilasjonsprodusent at ventilasjonsrør skal være isolert fra utside og helt inn til aggregatet. Dette får å være mest energieffektive, unngå kondens og som her frost i nærliggende vannrør.

(...) Utbedringskostnader (...) 33 683

## **2. Kondensproblem på kanaler for boligventilasjon**

(...) Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Vi mener dette forhold lukkes når tiltak i post 1 er gjennomført. Ingen tiltak er nødvendig.

## **4. Lufting kloakk med Durgoventil**

(...) Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Durgoventil er en patentert og mye benyttet løsning. Den er fullt ut godkjent i tekniske forskrifter. Det er ikke påvist noen feil eller avvik ved denne ventilen. Det er ikke grunn å gjøre noen tiltak.

## **5. Lufting mørkeloft**

(...) Hadde luftingen reelt sett vært utilstrekkelig ville det etter 10-11 år vært klart synlige kondensskader og svertesoppangrep. Det er ikke noe av dette å se på kaldtloftet. (...) Vi ser ingen spor fra fukt, kondens, svertesopp o.l. Eierne har heller ikke vært plaget av istapper som følge av manglende lufting på kaldtloftet.

(...) Vår konklusjon:

Det er ikke påvist noen avvik, konsekvenser o.l. som krever tiltak. Vi konkluderer med at konstruksjonen fullt ut fungerer som bygget og ingen tiltak er nødvendig

## **6. Dårlig trekk i ildsted/vedovn**

(...) Vi har sett på ildstedet, men vi har ingen faglige forutsetninger for å se på, og si om det er feil og mangler med ildstedet. Det må gjøres av en sakkyndig person og det må i så fall ordnes av dagens eier som dokumentasjon hvis de mener det er faktisk feil med ovnen.

Det beskrevne forhold i takstrappen om feil med montasjen av ovn og skorstein er i sin helhet bygget på antakelser. Ovn er med i byggetillatelsen og ferdigattesten og skulle da være montert av et godkjent, ansvarlig firma.

(...) Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Vi konkluderer med at det ikke er påvist noen feil eller mangel med ildstedet. Det er ingen nødvendige tiltak å gjøre

Kjøper innhentet kommentarer fra takstmann P. til rapporten fra takstfirma N. av 20.9.24.

Kjøper innhentet nytt befaringsnotat fra takstmann P. av 22.10.24, og det var mistenkt svertesopp på enkelte av platene i nærheten av ventilasjonsrøret. Det ble sendt inn prøver til Mycoteam, men prøvene konkluderte med at det ikke var tegn til soppvekst.

Foretaket fremla en sluttkommentar fra takstfirma N. i januar 2025, der det bl.a. fremgikk at de opprettholdt alle sine konklusjoner i opprinnelig rapport.

Kjøper har i etterfølgende kommentar presisert at mangelskravet som var fremsatt ikke hadde noen sammenheng med at vannet frøs når det var sprengkulde, som opplyst i selgers egenerklæring. Kjøpers mangelskrav gjaldt kondensproblematikken som oppsto som følge av at ventilasjonsrøret var uisolert i strid med alminnelig byggeskikk og forskriftskrav i TEK 10. Kjøper har fremlagt ytterligere bilder av ventilasjonsproblematikken. Kjøper har fremholdt at dette forholdet først ble oppdaget den 14.2.24, da det ikke var vann i boligen.

Foretaket har påpekt at det ikke var noen holdepunkter for at selger burde vært kjent med kondensproblematikken. Selger har ikke åpnet veggen, og kunne da ikke avdekke årsaken. På tross av det nevnte hadde selger lojalt opplyst at vannet frøs i deres eiertid.

**Kjøper** har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det var dokumentert ufagmessige løsninger som ikke var anbefalt og som hadde påført skade på bygningsdeler. Kjøper har også anført at selger måtte ha kjent til problemer med ventilasjonssystemet, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 672 183, og forsinkelsesrenter fra 9.5.24.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at forholdene var synlige eller et problem allerede umiddelbart etter overtakelsen i 2020, og at reklamasjon først ble fremsatt i 2024. Foretaket har også anført at kjøpers krav var foreldet, at kjøper var kjent med at vannrør fryser, jf. avhl. § 3-10, og at det i alle tilfeller ikke var avdekket en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at rimeligste forsvarlige utbedringskostnad var langt under den kvantitative terskelen, og at det for flere forhold ikke var dokumentert avvik eller utbedringsbehov. Foretaket har videre anført at selger lojalt har opplyst om alle forhold ved boligen, inkludert om arbeid utført av selger selv.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at hverken de anførte avvikene eller de forespeilede kostnadene var tilstrekkelig dokumentert. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ut over det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har fremlagt dokumentasjon som viste at selger selv hadde montert ventilasjonssystemet.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet ventilasjons- og kondensproblematikk, dårlig trekk i ovn, mangler ved lufting av kloakksystemet og mørkeloftet.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet dårlig trekk i ovn eller mangler ved lufting av kloakksystemet og mørkeloftet. Når det gjelder ventilasjons- og kondensproblematikken, er det i nemndsansmodningen fremholdt at selger selv har montert ventilasjonssystemet i boligen. Nemnda kan ikke se at det i foretakets brev av 7.3.25 imøtegår at selger selv, som er faglært tømmer, har gjort slike arbeider. Det var ved salget ikke opplyst om at ventilasjonssystemet var installert av selger selv; det var snarere i egenerklæringsskjemaet punkt 12 krysset av for at arbeider på «el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)» er gjort av faglærte. Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om at ventilasjonsanlegget var installert av ufaglærte/selger selv. Det er følgelig gitt en uriktig/ufullstendig opplysning ved salget, og nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er her tale om en bolig fra 2013, og som var 7 år gammel ved salget i 2020. Det ble utarbeidet en verditakst ved salget. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. at vannrør inn til boligen hadde fryst to ganger i løpet av selgers eiertid, og at dette skyldes at "vannrør ligger rett ved siden av ventilasjonsrør i veggen, så når det ble sprengkulde ute og døren til vaskerommet var lukket frøs vannrøret".

I februar 2024 reklamerte kjøper som følge av avvik ved ventilasjon/kondensproblematikk, avvik ved lufting av kloakk, dårlig lufting på mørkeloft og dårlig trekk i ildsted. Takstmann P. har estimert utbedringskostnadene til kr 672 183, dvs. ca. 11 % av kjøpesummen.

Slik sekretariatet ser det, kan imidlertid ikke disse kostnadene i sin helhet legges til grunn.

Foretaket har innhentet rapport fra takstfirma N., som har estimert utbedringskostnadene for frost i rør og utbedring av kondens til kr 33 683. De legger videre til grunn at det ikke er påvist noen bygningssskade fra kondens som har behov for utbedring. For de øvrige forholdene har takstfirma N. konkludert med at det ikke er avdekket avvik og at det ikke er behov for tiltak.

Når det gjelder bruk av Durgo-ventil som lufting av kloakk har takstfirma N. lagt til grunn at dette er en patentert og mye benyttet løsning som er fullt ut godkjent i tekniske forskrifter. Takstmann P. uttaler også i en etterfølgende kommentar at Durgo-ventilen er godkjent, men peker på at det er en omdiskutert løsning.

Når det gjelder lufting på mørkeloft avdekket takstfirma N. ingen avvik ved luftingen ved deres befarings, og heller ingen symptomer på avvik i form av kondens eller svertesopp. Det er i rapporten fremlagt bilder der man ser dagslys langs rafter. Takstmann P. uttalte i etterfølgende kommentar at det var veldig mørkt da han utførte kontrollen, men han mener fortsatt at luftingen på mørkeloftet er redusert og bør følges med på.

Når det gjelder ildstedet, finner takstfirma N. ikke at det er dokumentert noen konkrete avvik ved ildstedet, men tar forbehold om at de ikke har faglige forutsetninger for å vurdere feil og mangler ved ildstedet. Takstmann P. har uttalt at heller ikke han har tilstrekkelig kompetanse til å dokumentere dette avviket, men viser til at mistanken stammer fra en identisk sak han nylig hadde håndtert, og hvor ovnen var feilmontert.

Sekretariatet kan på denne bakgrunn ikke se at hverken de anførte avvikene eller de forespeilede kostnadene er tilstrekkelig dokumentert. Store deler av kjøpers krav knytter seg også til utbedring av udokumenterte følgeskader, eksempelvis kostnadene i takstmann P.s kalkyle som knytter seg til "skifte plater på våtrom om nødvendig" (kr 275 000 inkl. mva.). Det vises også til følgende uttalelser i rapporten fra takstfirma N.:

«Vi mener at (takstmann P.) har beskrevet noen «reklamasjoner» som ikke er underbygget med fakta, altså ikke dokumentert. De har også beregnet reparasjonspriser på udokumenterte forhold, bl.a. tatt med de- og remontering av ildsted, skifte baderomsplater på 2 stk. våtrom med priser over kr. 300 000.- inkl.mva.»

Sekretariatet vil bemerke at vi ikke besitter byggeteknisk kompetanse, og kan vanskelig ta stilling til uenigheter mellom fagkyndige. Vi faller dermed tilbake på ordinære regler om bevisbyrde. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og dette innebærer at kjøper har bevisbyrden både for at det foreligger et krav, og hvor stort kravet er. Rapporten og kostnadene fra takstfirma N. legges dermed til grunn. Slik saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., hverken kvantitativt eller kvalitativt sett.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det har ikke betydning for nemndas konklusjon at den har funnet at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om ufaglærte arbeider på boligens ventilasjonssystem. Det vises til at utbedringskostnadene for dette forholdet er forholdsvis begrensede, samt at det var opplyst om at vannrørene hadde frosset to ganger i selgers eiertid.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen knyttet til ufaglærte arbeider på ventilasjonsanlegget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 20 000. Det er da tatt utgangspunkt i de utbedringskostnadene som fremgår av takstfirma N. sin rapport av 11.6.24, samt sett hen til at disse utbedringsarbeidene også utbedrer problematikken med fryste vannrør, som det var opplyst om ved salget. Som det fremgår over under drøftelsen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort noen bygningssskade fra

kondens som har behov for utbedring.

Kjøpers 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 Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*