

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-590

10.6.2025

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

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

Feil ved balansert ventilasjon og kjøkkenavtrekk – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 11,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.23. I boligens tilstandsrapport var ventilasjon generelt gitt TG 1, og det samme ble ventilasjonen på ett av badene. Ventilasjon på bad på loftet ble gitt TG 3 som følge av manglende avtrekksventil. Boligens ventilasjon ble beskrevet som et «innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen». Videre var det opplyst at det var installert nytt aggregat i 2015, og at ventilasjonsanlegget var kontrollert av faglærte før salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved ventilasjonsanlegget og kjøkkenavtrekket. Kjøper anførte at feilene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 143 475.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1988.

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

Stor og innholdsrik enebolig med hage, garasje og utleieleilighet

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

HOVED-ETG > BAD

(...)

Ventilasjon - TG 1

Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør

(...)

LOFT-ETG > BAD

(...)

Ventilasjon - TG 3

Det er ikke avtrekksventil i rommet. Det er tilluftshull i dør.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat gjelder montering av el..avtrekksventil eller mekanisk avtrekk på bad i loft-etg.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

El.avtrekksventil eller mekanisk avtrekk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

(...)

U-ETG > STUE/KJØKKEN

Avtrekk - TG 1

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Fra 2015. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

(...)

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN

(...)

Avtrekk - TG 1

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Fra 2009. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

(...)

Ventilasjon - TG 1

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i deler av boligen. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft (ca 20-21°) føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat på koffertloft. Type: Nilan. Nytt aggregat i 2009. Det er tilluftsventil i stue/kjøkken og på alle soverom i hoved-etg og avtrekksventil på bad, vaskerom og kjøkken i hoved-etg. I utleiedel er det mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Villavent. Nytt aggregat i 2015. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og noen ventiler i grunnmur og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrasedør.

Ventilasjonsfirma F bekrefter at ventilasjonsanlegget er sjekket av dem 03.03.2023 og funnet i orden. Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja, kun av faglært" på spørsmål om det hadde vært utført arbeider på bl.a. ventilasjonsanlegget, med følgende kommentar:

Nytt Villavent med balansert ventilasjon og varmepumpe

Kjøper har fremlagt en e-post fra ventilasjonsfirma F til selger, der det fremgikk at anlegget var kontrollert i forkant av salget. Av e-posten fremgikk følgende:

Jeg har feilsøkt/sjekket ventilasjonsanlegget. Alt virker som det skal.

Boligen ble solgt for kr 11,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.23, og overtatt av kjøper den 25.4.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var dårlig luft i boligen. Det ble fremlagt to rapporter fra ventilasjonsfirma H, og fra den første hitsettes:

Observasjoner

1. Inntak/uteluft går nordvest gjennom vegg i kneloft. På denne siden av huset er der ikke noe synlig rist eller hette på utside fasade. Inntak har et t-rør, hvilket er unaturlig og kan indikere feil montering.

2. Tilluft kan se ut å være ok montert.

3. Avtrekk ser ut til å gå ut gjennom fasadevegg sørøst. Her kan man se en inntaksrist på utside fasade. På innsiden ser det ut som kanalen ikke går gjennom hullet i fasaden. Se bilde.

4. Avkastkanalen går halvannen meter ut av aggregatet og er avsluttet åpent i kneloftet (her er mulig å se inn i kanalen).

- Avtrekksfilteret sto montert i feil retning.
- Reell utetemperatur 1 gr.C, inntaksensor T1 15 gr.C
- Kompressor og kuldekrets ser ut til å fungere normalt.
- Fordamperføler T6 er defekt, viser 99 gr.C.
- Avtrekksventiler i boligen suger, og tilluftventiler blåser.

Vurderinger

Differansen mellom reell utetemperatur og tilluftsensor tyder mest sannsynlig på at luften dras fra kneloftet, men det er også mulig at sensoren er defekt eller at luften dras fra huset. Det er sterke indikasjoner på at anlegget er feilmontert, men i hvilken grad er usikkert. Det er nødvendig med videre kartlegging.

Utbedring vil kunne bli omfattende avhengig av omfanget på feilmonteringen.

Anbefalinger

Defekt fordamperføler T6 bør utbedres snarest da dette kan medføre problemer med avriming. Jeg anbefaler også å skifte T1 fordi sikkerhet på verdien vil være nyttig for videre kartlegging av anlegget. Dersom en ny sensor også gir tilsvarende differanse mot utetemperatur indikerer det at dette ikke er uteluft som går i inntaket og at inntaket dermed er feilkoblet. Alternativt kan sensoren T1 også kontrolleres med et trådløst instrument.

Aggregatet bør kobles fra og dras frem slik at man kan komme inn på kneloftet og kartlegge kanalføringene ordentlig. Anlegget må kartlegges fullt ut for å bedømme hva som er korrekt og hva som ikke er det slik at nødvendige utbedringer kan fastslås.

Når eventuelle utbedringer er utført bør det gjøres kontroll av luftmengder og gjennomføres ny innregulering om nødvendig.

I den andre rapporten, etter ytterligere undersøkelser, fremgikk følgende:

Observasjoner

1. Det kan bekreftes som var antatt i første rapport, at kanal som gikk mot rist i yttervegg var ment å gå ut i rist, men hadde falt ut ettersom den ikke var festet. Denne kanalen var koblet på aggregatets avtrekkanslutning.

2. Kanalen som var koblet på aggregatets inntaksanslutning har enda en synlig avgrening i tillegg til det som var observert i første rapport. Avgreningene har mindre dimensjon enn hovedkanalen. Der hovedkanalen forsvinner ut av syne gjennom en pappvegg ser den tydelig ut til å svinge ned og mot venstre, altså innover i huset i retning hovedbadet. Det første avgreningen på denne kanalen påviste vi å gå til avtrekksventilen på vaskerommet ved å føre inn trekkefjær.

3. Ingen kondensisolasjon

Vurderinger

Det er åpenbart at avtrekk og inntak er koblet feil da aggregatet ble montert.

Ref. første rapport må tilluft og avkast være riktig koblet ettersom man tydelig kunne kjenne at tilluftventiler blåste varm luft som har vært over kondensatoren. Betydningen av dette er at gjennom inntak og tilluft har luften gått i resirkulering i boligen, mens gjennom avtrekk og avkast har luften gått i resirkulering gjennom kneloftet, se illustrasjon. Gevinsten av å gjenvinning av energi i aggregatet vil ha vært betydelig redusert, og kanskje tilnærmet ingenting. Dette vil ha vært avhengig av temperaturen på kneloftet. Anlegget vil ha kunnet oppleves som om det har fungert normal ettersom tilluft har blåst det har vært sug i avtrekksventiler. Feilaktig montering som her vil heller ikke føre til alarm eller andre feil, bare fravær av frisk luft og fravær av gjenvinning. Forholdet ville kun være indikert gjennom urealistisk verdi på sensor T1 Inntak eller visuell

kontroll av kanaler.

OBS! Aggregatet har mulighet for kjøling, men tilluftkanaler er ikke kondensisolerte. Ved eventuelt bruk av kjølefunksjon er det viktig at man kontrollerer grundig for kondens underveis.

Anbefalinger, tiltak for utbedring

Inntak og avtrekk remonteres på de korrekte anslutningene. I den forbindelse må inntakskanalen skjøtes, og festes opp forsvarlig.

Ref. forrige rapport ligger avkast rett i kneloftet. Her må tas hull i taket og anrettes en takhette slik at avkastet kan føres ut. Denne kanalen må også forlenges og festes.

Sensorene T1 og T6 skiftes til nye.

Betjeningspanel skiftes til nytt.

Det anbefales å også kontrollere kanaler på det sørlige kneloftet.

Ventilasjonsfirma H ga pristilbud for utbedring på kr 71 312, og arbeidet ble beskrevet slik:

Beskrivelse av oppdraget

Avkast fra eksisterende ventilasjonsanlegg forlenges og føres ut gjennom ny hette i taket. Det monteres stillas i forbindelse med dette. Det vil vurderes underveis om det er mulig å føre avkast sammen med kjøkkenavkast. Inntak og avtrekk kobles over på de korrekte anslutninger. Inntak forlenges, føres ut i inntaksrist, og festes opp forsvarlig. Ventilasjonskanaler i sørlig kneloft kontrolleres. Sensorene T1 og T6, og betjeningspanel skiftes. Etter remontering av aggregatet gjøres ny igangkjøring, oppsett, og kontroll av drift.

Ventilasjonsfirma H ga også pristilbud for arbeid med kjøkkenavtrekk på totalt kr 21 800, for å legge avtrekk til kjøkkenet og montere en bryter for overstyring av kjøkkenventilator.

Kjøper avdekket deretter ytterligere avvik ved ventilasjonsanlegget. Kjøper fremsatte et krav mot foretaket den 7.1.25 med utgangspunkt i samlede kostnader på kr 217 078 inkl. mva., som bl.a. gjaldt utbedring av ventilasjonsanlegget, nytt avtrekk på kjøkken, takhette for ventilasjon, nytt kondensavløp, komfyravtrekk, nytt aggregat og egeninnsats. Etter et fradrag for standardheving og egenandel, fremsatte kjøper et krav mot foretaket på kr 143 475.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Kjøper har særlig vist til informasjon gitt i forkant av salget, og følgelig at ventilasjonsanlegget ikke var i samsvar med avtalt stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 kr 143 475, etter fradrag for standardheving og egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt risikoopplysninger om ventilasjonsanlegget før kontraktsinngåelse, selv om dette var vurdert til TG 1. Det ble også vist til eiendommens alder. Foretaket har også anført at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at avvikene kjøper klaget over knyttet seg til forhold som uansett trengte utbedring ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 når det gjaldt feil ved ventilasjon, og viste bl.a. til at ventilasjon var gitt TG 1 ved salget. Avvik ved kjøkkenavtrekk var ikke dokumentert ved sekretariatets behandling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for feil ved ventilasjon. Det ble bl.a. vist til at ventilasjonen var gitt TG 1 ved salget. Avvik ved kjøkkenavtrekk ble ikke ansett dokumentert. Det ble utmålt kr 50 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda og fremsatt høyere krav om prisavslag for å kunne utbedre ventilasjonsanlegget. Det er fremlagt dokumentasjon på ytterligere to avvik ved anlegget, samt oppdatert kostnadsoversikt.

Nemnda finner at kjøper har sannsynliggjort nye avvik ved ventilasjonsanlegget som berettiger et noe høyere prisavslag enn det sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda anser kjøpers oppstilling av 7.1.25 som fornuftig og moderat med tanke på fradraget for forlenget levetid/standardheving, men anser at bl.a. kostnad for egenarbeid og kjøkkenavtrekk må holdes utenfor.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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