

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1137

15.10.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved ventilasjonsanlegg – TG 0 og 1 – passivitet? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

Et rekkehus fra 2007 ble solgt for kr 3 475 920 ved kjøpekontrakt datert 6.10.2022. I salgsdokumentene var boligen opplyst å ha gjennomgående god standard, og ventilasjonsanlegget var gitt «TG 0 og 1», uten bemerkninger. Kort tid etter overtakelsen opplevde kjøper dårlig inneklima og høye fukt- og CO₂-nivåer, og reklamerte i desember 2022 over at ventilasjonsanlegget ikke fungerte som annonsert. Etter å ha gjennomført ulike vedlikeholds- og reparasjonstiltak på anlegget uten varig effekt, innhentet kjøper i 2025 en rapport fra et ventilasjonsfirma, som konkluderte med at anlegget var i teknisk god stand, men hadde konstruksjonsmessige svakheter, feil plassering av ventiler og utilstrekkelig kapasitet til å oppfylle gjeldende ventilasjonskrav. Kjøper anførte at de skjulte avvikene utgjorde en mangel. Foretaket har bestridd dette, og anført at kravet var tapt som følge av kjøpers passivitet, subsidiært at reklamasjonen over konstruksjonsfeilene var fremsatt for sent. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om krav utbedringskostnader kr 142 613, i tillegg til vedlikeholdskostnader på rundt kr 30 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Rogaland oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det opplyst om at «boligen holder en gjennomgående god standard». Ventilasjonen i bygningen var i takstrappporten tilstandsvurdert til TG 0 og 1 uten negative bemerkninger. Ifølge selgers egenerklæringsskjema var det ikke gjort arbeider eller utført kontroll av ventilasjonsanlegget i boligen under selgers eiertid. Det fremgår av egenerklæringen at selger bebodde eiendommen fra 2012.

Boligen ble solgt for kr 3 475 920 ved kjøpekontrakt datert 6.10.2022, og overtatt av kjøper den 1.12.2022.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var dårlig luft i boligen, og det ble reklamert til foretaket den 7.12.22:

Den balanserte ventilasjonen har manglende vedlikehold som har gjort det ikke fungerer slik som annonsert. Det avventes eksportkontroll pris for reparasjon. Det er slik at det renner dugg nedover vinduer og alt av metall som var umulig å se på visning.

Selger opplyste til foretaket i desember 2022 at han ikke var kjent med avvik ved ventilasjonen i boligen, og foretaket oversendte disse kommentarene til kjøper i brev av 3.1.23. Kjøper ble da

også orientert om at saken ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at foretaket ville behandle reklamasjonen/kravet først når nødvendig dokumentasjon var innhentet og oversendt.

Kjøper gjennomførte etter dette enkelte utbedrings- og vedlikeholdsarbeider av anlegget, herunder bytte av motorer, filter og kondensatorer. Etter det opplyste trodde kjøper at dette løste problemet, og han «så ingen grunn til å forfølge dette videre».

Da det viste seg at luftnivået i boligen ikke ble bedre tok kjøper kontakt med K AS, som gjennomførte en befaring den 7.9.25. Ifølge kjøper ble han da gjort oppmerksom på konstruksjonsfeil ved anlegget. Skaderapport fra K AS datert 16.9.25 ble oversendt til foretaket den 20.9.25. Fra kjøpers brev av samme dato, hitsettes:

Jeg fremsetter herved et formelt krav vedrørende ventilasjonsanlegget i eiendommen jeg kjøpte fra deres forsikringstaker.

(...)

Kort tid etter overtakelse opplevde jeg alvorlige problemer med inneklima og høye CO₂-nivåer. Jeg engasjerte K AS til å inspisere anlegget. Foreløpig rapport (16.09.2025, vedlagt) viser:

- Luftmengde i soverom: ca. 35 m³/h

- Luftmengde i kontor: ca. 41 m³/h

- Dette er langt under kravene i TEK17, og under forventet ytelse for en VR 300 TK/B /2.

- Kanalene er rene, kondensatorene i orden, og viftene er nylig byttet. Feilen ligger derfor i selve systemets konstruksjon, ikke i alder eller vedlikehold.

(...)

Mangelen er skjult, klart dokumentert og innenfor selgers ansvar etter avhendingslova. Systemet oppfyller ikke TEK17 og kan ikke anses funksjonelt, selv om viftene er oppgradert.

I rapporten fra K AS er det bl.a. pekt på at systemet var «i teknisk god stand», men at «anlegget er veldig svakt og at det ikke «klarer ikke å supplere luftmengde» etter behov. Det er også vist til at det på soverom og kontor er montert avtrekksventiler og ikke tilluftsventiler. Videre fremgår det av rapporten at anlegget avviker fra krav i TEK 17 ettersom systemet bl.a. ikke vil kunne tilfredsstille alle romkrav samtidig. Det er også pekt på at plasseringen av ventilene i boligen er uegnet, og at dette medfører at inneklimaet fortsatt ikke vil være ideelt «selv om anlegget «skiftes med et større anlegg som leverer mer trykk, kapasitet og luftmengde». På denne bakgrunn ble det anbefalt å flytte ventilene samt å skifte ut ventilasjonsanlegget med et større anlegg.

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i e-post datert 2.10.25, og oversendte samtidig en nærmere forklaring av avvikene fra K AS datert 27.9.25. I brevet fremmet kjøper krav om dekning av utbedringskostnadene og kostnadene kjøper har hatt til å selv forsøke å løse ventilasjonsproblemet.

Den 3.10.25 etterlyste foretaket et konkret estimat på utbedringskostnadene i saken, og kjøper oversendte tilbudsbrev fra K AS den 5.10.25.

I pristilbudet er utbedringen estimert til kr 142 613 inkl. mva. Dette beløpet inkluderer demontering av eksisterende ventilasjonsanlegg, flytting av ventiler og installering av et nytt og bedre egnet anlegg. Arbeider forutsetter at vegger og himling de- og remonteres, og kostnadene til dette er ikke medregnet i estimatet.

Kjøper har anført at de skjulte avvikene ved ventilasjonsanlegget utgjør en mangel etter avhendingslova. Det er bl.a. vist til at ventilasjonssystemet ikke oppfyller forskriftskravene etter TEK 17 og at luftkvaliteten i boligen utgjør en helseisiko. Kjøper har videre bestridd at det er reklamert for sent og at det er grunnlag for å avskjære mangelskravet på grunnlag av ulovfestet

passivitet. Det er bl.a. vist til at foretaket selv stilte saken i bero i januar 2023, og at tidsspennet fra 2023 til 2025 skyldes aktive vedlikeholdsarbeider og «nødvendigheten av å finne kvalifiserte teknikere med riktig utstyr for å dokumentere den skjulte konstruksjonsfeilen». Kjøper mener også at foretaket «blander to ulike saker sammen», og at reklamasjonen over konstruksjonsfeil (2025) er et nytt mangelsforhold som skiller seg fra klagen over manglende vedlikehold av anlegget (2022).

Kjøper har fremsatt krav om utbedringskostnader på kr 142 613, i tillegg til vedlikeholdskostnader på rundt kr 30 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak anført at kravet er tapt som følge av kjøpers passivitet i tidsperioden mellom 7.12.22 og 20.9.25. Foretaket mener saken gjelder det samme mangelsforholdet, og at selger hadde all grunn til å oppfatte kjøpers passivitet over nærmere tre år «som et uttrykk for at kravet var frafalt». For det tilfellet at det legges til grunn at det er reklamert over to separate forhold, har foretaket anført at kjøpers reklamasjon datert 20.9.25 er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har her lagt til grunn at kjøper ble gjort kjent med at det forelå en konstruksjonsfeil ved anlegget «i 2024/2025», og har vist til at en reklamasjon innsendt i september 2025 da ikke er innsendt rettidig. Foretaket har også bestridt at avvikene utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, uten at det er gitt en nærmere begrunnelse for dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøpers reklamasjon i 2022 var rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det ikke var grunnlag for bortfall som følge av passivitet, jf. særlig FinKN 2020-870 og HR-2018-383-A. Videre kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 100 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse om at det ikke foreligger passivitet:

For oss fremstår det rimelig klart at mangelsforholdet i denne saken er avvik ved ventilasjonen i boligen, og slik vi ser det ble dette forholdet påklaget i kjøpers første reklamasjon datert 7.12.2022. Denne reklamasjonen ble innsendt én uke etter overtagelse og er rettidig innsendt, jf. avhl. § 4-19 (1). Selv om kjøper tok feil av årsaken bak avviket og at det i september 2025 ble reklamert særskilt over konstruksjonsfeil ved ventilasjonssystemet, utgjør dette etter vårt skjønn ikke et nytt mangelsforhold som utløser en egen reklamasjonsfrist etter denne bestemmelsen. Kjøpers krav er da ikke tapt etter avhl. § 4-19 (1). Kravet ville for ordens skyld heller ikke vært tapt etter denne regelen for det tilfellet at de to reklamasjonene vurderes som at de gjelder to separate mangelsforhold. Det vises her til at kjøper synes å ha blitt gjort oppmerksom på avvikene ved monteringen og dimensjoneringen av anlegget den 7.9.2025, og at det ble reklamert den 20.9.2025.

Hovedregelen etter norsk rett er at kjøper ikke plikter å følge opp en rettidig reklamasjon, og etter nemndas praksis er det klare utgangspunktet at en kjøper som opprinnelig har reklamert i tide, ikke taper kravet sitt som følge av at det går lang tid før saken følges opp. Det fremgår også av LA-2022-64548, FinKN 2020-870 og FinKN 2021-66 at det i alminnelighet er svært lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsforetak.

Unntak fra hovedregelen kan imidlertid tenkes dersom kjøpers manglende oppfølging er klanderverdig eller hvis den manglende oppfølgingen kan oppfattes som et uttrykk for at kjøper likevel ikke vil gjøre mangelen gjeldende, jf. f.eks. FinKN 2018-224. Høyesterett uttalte følgende i HR-2018-383-A avs. 41:

«Sentralt står om kravshaveren har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og om skyldneren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt. Vurderingen må skje i lys av de forventinger til gjensidig lojalitet som avtaleforholdet har skapt.»

Se også nemndas grundige redegjørelse for passivitetsreglene i FinKN 2020-870.

Etter en gjennomgang av dokumentene i saken, er det sekretariatets oppfatning at foretaket ikke har sannsynliggjort at kjøper har handlet klanderverdig eller dispositivt i en slik grad at kravet må anses å være tapt etter passivitetslæren. Selv om vi er enige med foretaket om at det har gått lang tid – sett særlig i lys av kjøpers opplysninger om at ventilasjonen og luftnivået i boligen var svært dårlig – kan vi heller ikke se at tidsforløpet i saken (2 år og 9 måneder) alene er tilstrekkelig for å konstatere passivitet slik saken ligger an. Vi har i vurderingen bl.a. lagt vekt på at kjøper i tiden etter reklamasjonen ble fremsatt aktivt forsøkte å løse problemet ved å selv gjennomføre vedlikeholdsarbeider og utbedringer av anlegget, og etter vårt skjønn må det her være forståelig at kjøper brukte noe tid for å undersøke om forholdene bedret seg etter dette. Vi har også merket oss at kjøper har hevdet at det var vanskelig å finne den reelle årsaken til problemet uten riktig og egnet fagkunnskap og utstyr. Videre har sekretariatet sett hen til at kjøper ikke før i 2025 ble gjort oppmerksom på at den dårlige ventilasjonen i boligen skyldes noe annet enn det han opprinnelig trodde, nemlig feil ved hvordan anlegget var montert og dimensjonert, se til sammenligning FinKN 2020-644. Samlet sett anser vi altså verken kjøpers dokumenterte opptreden eller tidsforløpet i saken som tilstrekkelig til at kjøpers krav er tapt som følge av passivitet.

Foretakets anførsler i brev av 17.6.26 endrer ikke nemndas vurdering.

Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse for at det foreligger en mangel og den skjønnsmessige utmålingen av prisavslaget hensyntatt standardhevingsfradraget, som nemnda slutter seg til uten å finne det nødvendig å gjengi begrunnelsen her.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).