

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-178

13.2.2026

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

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

Avvik ved ventilasjonsanlegg – inngått endelig forlik? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 2002 ble solgt for kr 14,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.24. Boligen ble markedsført som «Lys og tiltalende». I tilstandsrapporten var ventilasjon gitt TG 1, og det ble opplyst at filter var «skiftet regelmessig». Etter salget oppdaget kjøper mugg i ventilasjonsanlegget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig i lys av opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet var forlikt mellom partene. Foretaket viste til at kjøper etter overtakelsen hadde tatt kontakt med selger, og at kjøper og selger hadde avtalt at selger skulle dekke kr 10 000 for utbedring av ventilasjon. Avtalen ble ikke fremlagt, men foretaket anførte at en muntlig avtale var like bindende. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 20 960, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 2002.

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

Lys og tiltalende 4-roms endeleilighet med solrik terrasse på 19m². Heis og 2 garasjeplasser. Ettertraktet beliggenhet

I tilstandsrapporten ble ventilasjon gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert i skap i hallen. Det er opplyst at filtre er skiftet regelmessig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt, og at eier ikke hadde bebodd boligen siste 12 mnd. I egenerklæringen opplyste fullmaktshaver at det hadde vært regelmessig service på ventilasjon og gasspeis.

Boligen ble solgt for kr 14,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.24, og overtatt av kjøper den 1.8.24.

Etter overtakelse reagerte kjøper på dårlig luft i leiligheten. Kjøper engasjerte VVS-firma B for nærmere undersøkelser. Fra deres vurdering hitsettes:

Ved inspeksjon av anlegget ble det konstatert at den ene motoren i aggregatet var defekt og måtte skiftes. Vi anbefalte i første omgang at man burde skifte ut det gamle aggregatet og erstatte dette med et nytt og større aggregat. Reparasjon av det gamle aggregatet ville kostet ca. NOK 10.000,-. Forrige eier har betalt [Kjøper] dette beløpet. Restbeløpet for utskifting til større anlegg dekkes i sin helhet av nåværende eiere.

I forbindelse med utskifting og installasjon av det gamle aggregatet undersøkte vi tilstanden på utluft kanalene i begge badene. Vi konstaterte at begge kanalene var svært skitne og fulle av mugg og vi anbefalte [kjøperne] at disse kanalene burde skiftes ut av tekniske og helsemessige årsaker og for å hindre spredning av muggsporer til andre deler av anlegget i leiligheten/blokken. Muggdannelse skyldes enten feil bruk av forrige eier eller det ødelagte aggregatet eller en kombinasjon av disse forholdene. [Kjøperne] sa seg enige i at kanalene burde skiftes og kanalene ble skiftet ut. Dette arbeidet kunne ikke gjøres uten å rive taket i det minste baderommet som i utgangspunktet ikke skulle pusses opp.

Kjøper har fremlagt faktura på kr 7 860 for utbedring av ventilasjonskanaler, i tillegg til bygningsmessige arbeider på kr 13 100 for tilkomstutgifter himling på bad. Til sammen utgjorde kostnadene kr 20 960.

Foretaket har vist til at kjøper etter overtakelse tok kontakt med selger i anledning at ventilasjonsanlegget ikke fungerte. Det ble inngått en avtale mellom kjøper og selger, hvor selger betalte kjøper kr 10 000 for utbedring av ventilasjonsanlegget. Foretaket anfører at kjøper selv måtte bære risikoen for at ventilasjonskanalene ikke var undersøkt før denne avtale ble inngått.

Kjøper har vist til at avvikene som denne saken gjaldt ble avdekket i etterkant av denne avtalen, og at reparasjonen omhandlet andre deler av ventilasjonsanlegget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av avvik ved ventilasjonsanlegg og muggdannelse i ventilasjonskanalene. Kjøper har særlig vist til at ventilasjonsanlegget ble gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 20 960, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var fremlagt dokumentasjon som viste om det ville være mulig med lokal utbedring, herunder rens/vask av kanalene. I alle tilfeller har foretaket anført at forholdet var oppgjort ved forlik inngått direkte med selger. Partene var enige om at det var inngått en avtale, og en muntlig avtale var like bindende som en skriftlig avtale. Foretaket har vist til at kjøper selv måtte bære risikoen for om forholdets omfang var endelig avklart før avtale ble inngått. Subsidiært ble det anført at boligen var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og bemerket at det ikke var fremlagt noen skriftlig avtale mellom partene som viste at forholdet var endelig forlikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det påberopte mangelsforholdet – nemlig at det var nødvendig å skifte ut ventilasjonskanalene på de to badene – er endelig forlikt mellom partene. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det er her tale om en leilighet oppført i 2002, og som var 22 år gammel ved salget. Ventilasjon ble gitt TG 1, samt opplyst at filtre var skiftet regelmessig. I egenerklæringen opplyste fullmaktshaver at det var foretatt regelmessig service på ventilasjon.

Etter overtakelse avdekket kjøper at motoren til ventilasjonsanlegget var defekt. Selger betalte kjøper kr 10 000, tilsvarende kostnaden for reparasjon av det gamle aggregatet. Kjøper oppdaget senere (...) mye muggdannelse og skitt i ventilasjonskanalene, trolig som følge av ødelagt aggregat, feil bruk eller en kombinasjon av disse. Kjøpers fagkyndige anbefalte utskifting av ventilasjonsrørene.

Foretaket har anført at det er inngått en bindende forliksavtale vedrørende ventilasjonsanlegget i sin helhet. Kjøper har bestridt at det er inngått en avtale med selger hva gjelder mugg i ventilasjonen. Sekretariatet kan ikke se at det er fremlagt en skriftlig forliksavtale i saken. Dersom foretaket mener det anførte forholdet knyttet til muggdannelse i ventilasjonskanaler er forlikt, må det fremlegges en skriftlig forliksavtale som viser

dette.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2. Det vises bl.a. til at ventilasjon ble gitt TG 1, og at det ved salget ikke ble gitt noen negative opplysninger om ventilasjonsanlegget.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Nemnda presiserer at den legger til grunn at det foreligger en muntlig avtale mellom selger og kjøper om at selger skulle betale kr 10 000 til kjøper i prisavslag da det var nødvendig å reparere det gamle aggregatet til ventilasjonsanlegget. Slik saken er opplyst, kan nemnda imidlertid ikke se at denne avtalen også omfatter mangelsforhold knyttet til ventilasjonskanalene på badene som sådan.

Etter nemndas syn er ventilasjonskanalenes tilstand et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og det foreligger på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-2. Det vises særlig til at ventilasjonen var gitt TG 1, samt at det ved salget ikke var gitt noen negative opplysninger om ventilasjonsanlegget eller ventilasjonskanalene.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremlagt dokumentasjon for at utbedringskostnadene utgjør kr 20 960, hvorav kr 13 100 er kostnader for å rive og gjenoppbygge det ene baderomstaket. Foretaket har fremholdt at det er tilstrekkelig med rengjøring av ventilasjonskanalene og at det ikke er nødvendig å skifte ut disse. Det er i denne forbindelse vist til informasjon på internett. Nemnda ser at et alternativ kunne være å rengjøre kanalene, men det hefter usikkerhet ved om dette ville vært tilstrekkelig sett i lys av uttalelsen fra VVS-firma B, som har befart boligen og anbefalt utskifting av ventilasjonskanalene. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det sannsynliggjort at rimelige og nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 20 960, slik kjøper har anført.

Det skal ved utmålingen av prisavslaget gjøres noe standardhevingsfradrag i tillegg til at kjøpers egenandel på kr 10 000 skal trekkes ut, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kunne settes til kr 9 000, og nemnda tiltrer dette. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).