

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-777

29.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avvik ved ventilasjonsanlegg – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig opprinnelig fra 1963, påbygget og ombygget i 2018, ble solgt for kr 4,775 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.22. I salgsprospektet var det opplyst at boligens standard hovedsakelig var fra 2018. Det fremkom videre at «Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon». Ventilasjon var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved boligens ventilasjonsanlegg. Det ble forsøkt å skifte filter i ventilasjonsanlegget, men luftkvaliteten ble ikke bedre. Kjøper har forklart at luften var så dårlig at det var ubehagelig å sove og puste i boligen, og luftkvaliteten hadde påført kjøper helseplager. Kjøper reklamerte den 6.12.24, og anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til de positive opplysningene gitt om ventilasjonen ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde sendt reklamasjon innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 202 598, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved ventilasjonsanlegg, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1963, påbygget og ombygget i 2018.

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

Dette er en flott 2. etasje av horisontaldelt tomannsbolig+ inngang fra 1. etasje. Boligen ble påbygget og ombygget 2018. Standard er hovedsakelig fra 2018, med ekstra takhøyde på kjøkken og i stue. Alle rom er malt i delikate farger. Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys. Parkering i garasje, carport og oppstillingsplasser.

- Gulvvarme i entre, bad og vaskerom.
- Luft til luft varmepumpe.
- Utgang fra kjøkken til sydvest-vendt terrasse på ca 12 kvm.
- Balansert ventilasjon.
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2018.
- Lekkert bad og vaskerom fra 2018.
- Terrassedør og vinduer fra 2018.
- Yttertak fra 2018.
- Gulv, vegger og tak fra 2018.

- Peisovn fra 2018.

(...)

Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2021.

I tilstandsrapporten ble boligens ventilasjon vurdert til TG 1.

Boligen ble solgt for kr 4,775 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.22, og overtatt av kjøper den 26.8.22.

I klagen er det beskrevet følgende hendelsesforløp etter overtakelsen:

Avviket ble oppdaget ved at kjøper opplevde dårlig luft i boligen. Kjøper skiftet filter i ventilasjonsanlegget, men luftkvaliteten ble ikke bedre. Luften var så dårlig at det for kjøper opplevdes ubehagelig å sove og puste i boligen– luftkvaliteten har påført kjøper helseplager. Videre opplevde kjøper at det rant vann ut av ventilene i stuetaket, og fryktet at vannet ville påføre boligen fuktskader. Kjøper ble anbefalt å foreta en nærmere undersøkelse av ventilasjonssystemet, og kontaktet i den forbindelse VVS-firma E.S.

Det er fremlagt inspeksjonsrapport og anbefalinger datert 22.11.24 fra VVS-firma E.S, hvor det bl.a. pekes på alvorlig kondensproblematikk, unormal tilstand på ventilene, feil på styrepanel og vifter, fukt i kanalnettet og feilmontering av ventilasjonsrørene. Det var bl.a. inntatt bilder av ventiler med tydelige ringer med fukt rundt. Det ble anbefalt umiddelbar utskifting av ventilasjonsanlegget, revisjon og utbedring av kanalnettet, inspeksjon av byggematerialer og en oppgradering av styresystemet.

Det er fremlagt skaderapport av 28.11.24 fra byggefirma E.V, hvor det fremgikk følgende:

Skaderapport vedr. fuktskader i himlinger og på loft pga. kondens fra eksisterende ventilasjonsanlegg i (...).

Ifølge Service tekniker S fra VVS-firma E.S er eksisterende ventilasjonsanlegg montert galt fra installasjonsåret 2018. Som følger av dette så har det kommet kondensvann fra ventilasjonsrør som har gjort skade på eksisterende gipsplater rundt flere av ventilasjonsventilene. Det ble også oppdaget kondensvann liggende oppå eksisterende dampsperre slik at eksisterende Glava isolasjon har blitt våt. Se vedlagte bilder.

Utbedring som har blitt gjort:

Fjernet fuktig og ødelagt gips + dampsperre. Montert ny dampsperre og gipsplater i de berørte områdene.

Våt isolasjon har blitt fjernet og er erstattet med ny. Lagt nytt sponplate gulv der ny ventilasjonsanlegg skal stå.

Kjøper reklamerte over følgende 6.12.24:

Avdekket 11.11.24: i forbindelse med en sjekk ble det oppdaget at rørene så ubrukte ut, og det kom vann ut av ventilene. Ved nærmere sjekk på loftet ble det oppdaget at hele systemet var feil montert og at det var fukt/kondens flere steder innenfor isolasjonen. Flere av ventilene hadde fuktskader rundt seg. Styrepanelet viste ingen feilmelding.

Det er fremlagt rapport fra byggefirma M av 22.12.24, hvor det fremgikk at skadene var plassert midt i rommene, slik at man måtte male hele himlingen slik at det ikke ble skjolder, og for å sikre et jevnt og pent resultat. Det fremgikk bl.a. i tillegg følgende av rapporten:

Jeg ble kontaktet for å utbedre og utføre malearbeid av div himlinger på både på tørrom og våtrom i (adresse). Under befaringsrunde sammen med kunde ble det observert at skadene var plassert midt i hvert rom, det vil si at skadene var veldig synlige.

Det er fremlagt uttalelse datert 3.7.25 fra serviceingeniør ved VVS-firma E.S, hvor det fremgikk følgende:

Uttalelse vedrørende behov for rask oppstart av utbedringer

Anbefalingen om å påbegynne utbedringstiltak snarest er basert på både omfanget av den fuktbelastningen som allerede var til stede, og risikoen for videre skadeutvikling.

Ved befaring ble det observert store mengder kondens. Dette skyldtes kombinasjonen av minusgrader ute og varme inne, noe som førte til at fukt kondenserte på kalde flater. Mengden fukt var såpass betydelig at det ikke var forsvarlig å avvente tiltak. Vi kunne ikke risikere at fukten skulle trekke videre inn i vegger og konstruksjoner. Dersom det hadde skjedd, ville faren for råte, muggvekst og omfattende vannskader økt betraktelig – både i omfang og kostnad.

Selv om enkelte typer fuktskader utvikler seg over tid, var det i dette tilfellet allerede så mye fukt til stede at utviklingen kunne skje raskt. Derfor var det helt nødvendig å starte utbedringsarbeidet umiddelbart for å forhindre at skadene forverret seg.

Oppsummert:

Fuktmengden som allerede hadde samlet seg, i kombinasjon med lekkasjer og ugunstige klimaforhold, gjorde at man ikke kunne vente. Tiltak måtte iverksettes umiddelbart for å hindre at fukten trakk videre inn i konstruksjonen og forårsaket alvorlige skader.

Det er fremlagt faktura av 28.11.24 fra byggefirma E.V på kr 22 850 inkl. mva. for «utbedring av fuktskader på ventilasjonsanlegg på loft». Det er fremlagt faktura av 2.12.24 fra byggefirma M på kr 36 875 inkl. mva. for «Rep, sparkling og maling av himling 5 stk». Det er fremlagt faktura av 11.12.24 fra VVS-firma E.S på kr 142 873 inkl. mva. for nytt ventilasjonsanlegg.

Det er fremlagt en uttalelse fra selger om at verken selger eller forrige eier hadde kunnskap til nevnte feil.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og har bl.a. vist til opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen. Kjøper har anført at avvikene ved ventilasjonsanlegget ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel før ventilasjonsanlegget ble nærmere undersøkt i november 2024, og at kjøper ikke hadde tilstrekkelig oppfordring til å reagere før dette tidspunktet. Reklamasjonen fremsatt i desember 2024 må derfor anses rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 202 598, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 29.4.25, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det er særlig vist til uttalelser i rapporten fra VVS-firma E.S som indikerer at det har vært avvik ved ventilasjonen over tid. Det er videre vist til at det gikk lang tid fra kjøper overtok boligen og til det ble reklamert. Det er også bl.a. vist til det som fremgår i rapporten fra VVS-firma E.S om at flere av ventilene hadde tydelige ringer med fukt rundt seg, og det som ble beskrevet om at ventilasjonsanlegget aldri hadde fungert optimalt. Foretaket har videre vist til at avvikene antas å ha vært til stede i hele kjøpers eiertid, og kjøper selv har beskrevet at luftkvaliteten gjorde det ubehagelig å sove og puste i boligen. Foretaket har videre anført at selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10, og at det uansett ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at kjøper hadde opplevd problemer med ventilasjonen i hele kjøpers eiertid. Selv om kjøper måtte tilkjennes noe tid etter overtakelsen for å avdekke og forstå sammenhengen mellom dårlig luftkvalitet, helseplager, fuktproblematikk og avvikene ved ventilasjonsanlegget, måtte en reklamasjon fremsatt over to år etter overtakelsen anses for sent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav har gått tapt grunnet sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

Det fremstår ut fra dokumentene som at det har vært avvik ved ventilasjonsanlegget i hele kjøpers eiertid. Kjøper bodde i boligen vinteren 2022, vinteren 2023, og så ble det reklamert på begynnelsen av vinteren 2024. Slik sekretariatet ser det, måtte kjøper tilkjennes noe tid etter overtagelse for å avdekke og forstå sammenhengen mellom dårlig luftkvalitet og helseplager og fuktproblematikk i boligen, og de store avvikene ved ventilasjonsanlegget, men sekretariatet finner slik saken er dokumentert for oss at en reklamasjon over to år etter overtagelse må anses for å være for sen.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper inngitt en detaljert og til dels ny redegjørelse for tidsforløpet i saken. Nemnda har vært noe i tvil, men har etter samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet – nemlig at det er reklamert for sent. Det legges særlig vekt på tidsforløpet, at det stilles små krav til en nøytral reklamasjon, samt at det har formodningen mot seg at kjøper ikke vurderte ventilasjonen i boligen som en mulig årsak til helseplagene. At kjøper tidlig hadde mistanke om at det var noe galt med ventilasjonsanlegget, understøttes dessuten av at kjøper forsøkte å skifte filter på anlegget – angivelig uten at dette bedret forholdene. Nemnda bemerker at det på bakgrunn av bildene i skaderapporten av 22.11.24 fremstår noe påfallende at kjøper ikke skal ha sett avvikene ved ventilene ved filterbyttet.

Nemnda kan ikke se at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og kjøpers krav er dermed tapt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).