

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-612

28.8.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Kjøkkenvifte – fall på badegulv – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En tomannsbolig i Oslo oppført i 2013 ble solgt som den er for kr 15,8 mill. og overtatt av kjøper 13.9.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper manglende fall mot sluk på badet. Det ble også avdekket uriktig montering og høyt støynivå på kjøkkenvifte samt feil på det elektriske anlegget. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde vært kjent med forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 94 575 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil fall på badegulv, avvik ved kjøkkenvifte og feil på elektrisk anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en tomannsbolig i Oslo oppført i 2013.

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

Kjøkken i åpen løsning mot stue med glatte fronter, laminat benkeplater, én stålkum med blandebatteri, ventilator/avtrekk, integrert kjøl-/fryseskap, komfyr med koketopp og oppvaskmaskin.

...

Våtrom:

Bad – u. etasje:

Veggmontert klosett, servant med underskap og blandebatteri, dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Kjøkkeninnredning med Miele hvitevarer er fra byggeåret og består av glatte fronter, laminat benkeplater, én stålkum med blandebatteri, integrert komfyr med induksjonstopp, ventilator/avtrekksvifte i stålhette, integrert kjøl/frys, integrert oppvaskmaskin.

Om badet i kjelleren var det blant annet opplyst:

Fall til sluk i dusj. Fall er testet med håndholdt vater rundt hovedsluk.

Både bad og kjøkken ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger oppgitt at de ikke var kjent med feil ved våtrommene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.18, og overtatt av kjøper 13.9.18.

Den 18.10.18 reklamerte kjøper over manglende fall mot sluk ved bruk av dusj på badet i kjeller. Den 30.10.18 ble det også reklamert over uriktig montering og høyt støynivå på kjøkkenvifte. Det ble også reklamert over feil ved det elektriske anlegget. Kjøper avdekket at lys i første og andre etasje kun slo seg på dersom lysbryteren i kjelleren var på.

Kjøper engasjerte takstmann J. som utarbeidet rapport datert 13.11.18:

Feil fall på bad

...

Konklusjon:

Gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav og har nedsatt funksjon med hensyn til fall. Gulvet må utbedres ved å sparkle opp og legge flis på flis. Rommet forringes ikke ved et slikt inngrep.

Boligen har flere bad og er beboelig under utbedring. Arbeidene beregnes til 6 dager.

Utbedringskostnader er beregnet til kr 20 500.

...

Feil på kjøkkenventilator

...

Konklusjon:

Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet kanal og ført ut av bygningen i henhold til forskriftskrav. Ventilator er ødelagt som følge av fett i motoren og gir fra seg høy lyd.

Himlingen må åpnes, kanal føres ut og ny ventilator monteres.

Det er en småbarnsfamilie som bor i huset og det er vanskelig å se for seg at de kan bli boende under utbedringen.

Arbeidene beregnes til 12 dager.

Utbedringskostnader er beregnet til kr 62 700.

Kostnaden for reklamasjonsrapporten var kr 11 375.

Kjøper har forklart at kjøkkenviften ikke trakk skikkelig som en følge av at den aktuelle viften ifølge elektriker var beregnet for ekstern utlufting, uten at ekstern utlufting var montert. Som en konsekvens av dette ble det et høyt støynivå ved bruk av viften.

Kjøper fremla lydmålinger på 70,2, 74,4 og 75,9 decibel. Kjøper har forklart at støynivået hadde blitt kommentert av naboer. Viften var ifølge kjøper tilnærmet ubrukelig. Kjøper monterte deretter en vifte fra Witt med kullfilter. Denne viften hadde større kapasitet enn den forrige, men klarte likevel ikke å tømme kjøkkenet for stekeos. Dette hadde trolig sammenheng med boligens balanserte ventilasjonssystem. Matlaging måtte derfor skje samtidig med at verandadøren sto åpen.

Selskapet gjenga selgers forklaring i e-post til kjøper av 10.12.18:

Selger har videre opplyst for selskapet at ikke utført noen arbeider av betydning på bad, ventilasjon eller elektrisk anlegg i deres eiertid. Selger har ikke kjent til manglende fall på badet i kjeller, badet befinner seg for øvrig i en kjellerleilighet som har vært utleid i hele deres eiertid. Selgerne kan heller ikke erindre at de har mottatt varsler på noen avvik på nevnte badet fra leietakere. Det kan for øvrig synes som om fjerning av plastlist og spyling av vann direkte på glassene kan ha tydeliggjort avviket, dette er allikevel ikke noe selgerne er kjent med.

...

For forhold som gjelder ventilasjon og lampebrytere opplyser selgerne at de har opplevd alt som velfungerende. De har ikke opplevd lyden fra ventilatoren som unormal og har heller ikke ansett lysbryterne som feiltilkoblet.

Selskapet fremla brukermanual for ventilatoren. Selskapet viste videre til at det av manualen fremgikk at ventilatoren kunne brukes med kullfilter og var konstruert for å operere uten egen kanal for utlufting.

Kjøper fremla bilder av vannsøl utover gulvet ved dusjonen etter at dusjen var benyttet. Selskapet fremla bilde tatt av badegulvet og dusjonen før salg.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Forholdene fremsto som åpenbare. Det var tilnærmet umulig å ikke oppdage disse ved normal bruk av boligen. Det var videre gitt en uriktig opplysning om "*fall til sluk i dusj*", jf. avhl. § 3-8. Kjøper krevde prisavslag på totalt kr 94 575, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 27.12.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene. Selger hadde ikke utført noen arbeider av betydning på bad, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Hva gjaldt fallet på badet, lå dette badet i en kjellerleilighet som hadde vært utleid i hele selgers eiertid. Videre var dusjdørene utstyrt med plastlist for å forhindre vannspill i forkant av salget. Plastlisten var nå fjernet. Hva gjaldt lydproblemer, var opplevelsen av lyd subjektivt. Feil fall var ikke registrert ved sluket, men utenfor dusjonen ved toalettet. Det forelå ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet feil fall på gulvet i badet i kjellerleiligheten, høy støy fra kjøkkenviften og feil ved deler av det elektriske anlegget.

Sekretariatet fremholdt følgende for så vidt gjelder avhl. § 3-7:

Selger har opplyst at de ikke er kjent med vannsøl utenfor dusjonen på det aktuelle badet. Badet ligger i en del av boligen som har vært leid ut hele deres eiertid. I tillegg var det montert plastlister rundt dusjonen da de eide boligen. Sekretariatet er enige i at dette kan påvirke graden av vannsøl ved bruk av dusj. Vi kan heller ikke se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde med å bevise at selger har hatt kjennskap til motfall på bad.

Hva gjelder kjøkkenviften kan vi ikke se at det er dokumentert at selger var kjent med støy fra denne. Det kan stilles spørsmål ved målinger foretatt av kjøper. Det er ikke oppgitt hvor langt unna lydkilden man har målt. Det er også uklart for sekretariatet om en smarttelefon er et verktøy som med tilstrekkelig grad av nøyaktighet kan måle lydnivå. Dersom målingene likevel legges til grunn, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er tale om et lydnivå som er upåregnelig å måle fra en kjøkkenvifte. Ulike kjøkkenvifter har ulikt støynivå. Hvor sjenerende man opplever støy er subjektivt. Ettersom vi må behandle saken på bakgrunn av sakens dokumenter, kan vi ikke se at det er dokumentert at selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende støynivået på kjøkkenviften. Det vises også til nemnda uttalelser i FinKN-2016-464 og FinKN-2018-276 vedrørende støy. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at selger kjente til en eventuell feilmontering av viften.

Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder det elektriske anlegget tar vi ikke nærmere stilling til dette, da vi ikke kan se at forholdet er nærmere dokumentert.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende også for nemnda syn på saken. Det er, slik nemnda ser det, ikke konkrete bevismessige holdepunkter i sakens faktum

for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold vedrørende fallet på badegulvet eller kjøkkenviften. Kjøper har heller ikke sannsynliggjort at det foreligger mangelfulle forhold ved det elektriske anlegget. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet fallforholdene på badet i kjellerleiligheten. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at det ved salget er gitt uriktige opplysninger om fallforholdene i dusjsonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).