

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-31

10.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – ufaglært arbeid ved vinduer og terrassedør – kjøkkenvifte – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Bjugn kommune oppført i 1992 ble solgt "som den er" for kr 3 075 000, og overtatt av kjøper 1.4.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var betydelig oppgradert siden 2013. Det ble opplyst om kjøkken fra 2013. Det ble også opplyst om bad fra 2013, at arbeidene var utført "*av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", samt at selger ikke husket navnet på firmaet som hadde utført arbeid på badene. I tilstandsrapporten var badene gitt TG 1 og TG 1-2. Det ble opplyst at vinduer og terrassedør var skiftet i 2018, og i tilstandsrapporten var disse gitt TG 0. Det ble videre opplyst om tidligere lekkasje i bod, som følge av at en takstein hadde flyttet seg. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. feil ved bad, defekte varmekabler, fuktskadet takplate, manglende dampspærre, feilkoblet kjøkkenvifte, feil ved el-anlegg og ufaglært arbeid på vinduer og terrassedør. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Selskapet avslø kjøpers krav, under henvisning til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar. Selskapet viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene, og til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om selgers egeninnsats, og feil ved kjøkkenvifte, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 802, forsinkelsesrente fra 9.11.19.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, feilkoblet kjøkkenvifte, defekte varmekabler, feil ved el-anlegg, taklekkasje/kondens/manglende dampspærre, samt ufaglært arbeid på vinduer og terrassedør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Bjugn kommune oppført i 1992.

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

Boligen er blitt betydelig oppgardert siden 2013 og fremstår som lys, moderne og meget innbydende. Her kan man flytte rett inn!

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens innledende konklusjon:

Boligen er oppført i 1992. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og betongstein som takteking.

Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet levetid slik at det er satt tilstandsgrad 2 pga alder.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 075 000 ved kjøpekontrakt datert 27.2.19, og overtatt av kjøper 1.4.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, og reklamerte overfor selskapet.

Kjøper engasjerte fagkyndige for å vurdere forholdene. Det ble fremlagt kontrollrapport utarbeidet av tekniker G., reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann T. og rapport fra periodisk kontroll av el-anlegg fra firma F. Den 9.10.19 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Selskapet engasjerte en egen takstmann for en vurdering av forholdene. Det ble fremlagt takstrapport utarbeidet av takstmann V.

I det følgende vil det redegjøres for faktum knyttet til de enkelte påberopte mangelsforholdene.

1. Ufaglært arbeid på bad i 2. etasje, feil ved bad i 1. og 2. etasje.

Før salget:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

BAD 1. ETASJE:

Vurderinger: TG: 1-2

Badet er fra 2013, og har flis på gulv og flis og plater på vegger.

Av utstyr er det wc, servant og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk.

Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Kapasitet og funksjon anses å være bra.

Det ble søkt med fuktindikator i våtsone, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvflis og nedre del av vegg i dusjsone. Dette skyldes trolig restfukt etter dusjing pga at vann blir stående på gulv etter dusjing pga svakt fall.

Det må påregnes svabring av gulv etter dusjing.Tg2

Ett alternativ kan være å montere dusjkabinett for å redusere fuktutvikling.

BAD 2. ETASJE:

Vurderinger: TG 1

Badet er fra 2013, og har flis på gulv, og plater på vegger.

Av utstyr er det wc, servant og dusjkabinett

Mekanisk avtrekk.

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Montert utstyr fungerer på en tilfredsstillende måte.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Normalt intervall for utskifting av utslagsvask, servant, klosett, badekar er mellom 20 og 50 år

I egenerklæringsskjemaet, på spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Under "Firmanavn", hadde selger opplyst:

Husker ikke navnet.

Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Lagt membran å nye flis på begge bad

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lagt ny membran på eksisterende flis

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen "som: rotter, mus, maur eller lignende", hadde selger krysset av "Ja", og bl.a. opplyst om følgende:

Har sett noe sukkermaur.

Etter salget:

Den 2.5.19 ble det reklamert over feil fall på baderomsgulv i 1. etasje og på baderomsgulv i 2. etasje, samt maur og kloakklukt på bad i 1. etasje.

Ifølge tekniker G. var det ikke fall mot sluk på våtrom og ved inspeksjon i slukene var det ikke mulig å påvise membran eller mansjetter. Videre betegnet han arbeidene på badene som amatørmessig utført. Av reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann T. fremgikk det at det var motfall på gulv til sluk på begge baderom, at sokkelflis på vegg var limt direkte på overflatebehandlede sponplater og at rørkoplinger på bad i 1. etasje delvis var dekket med sementbasert fugemasse.

Takstmann V. har også bemerket motfall mot sluk på begge bad og rørkoplinger dekket med fugemasse/flislim. For øvrig hitsettes følgende fra hans takstrapport:

Konsekvensen av manglende fall mot sluk, vil være at vann ikke renner til sluk og det må benyttes svaber for å lede vann til sluk, etter dusjing (bad i første etasje). Baderommet på loftet har installert dusjkabinett sånn at vann under dusjing vil ledes til sluket, uavhengig av fall på gulvet.

Ved eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil vann ikke ledes til sluket, før vannivået blir på høyde med sluk.

Takstmann T. og takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 40 000 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger på spørsmål om hvem som utførte arbeidene med membran og flis forklart følgende:

Det var et enkeltmannsforetak som gjorde badet, han het O. K. Han døde 2018.

2. Feilkoblet kjøkkenvifte

Før salget:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Videre ble det opplyst om kjøkken fra 2013, med ventilator over stekesone. Det ble opplyst at det ikke var foretatt funksjonsprøving av ventilasjon.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. lukt, krysset av "Nei". På spørsmål 1.2 om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, f.eks. ventilasjon, hadde selger krysset av "Nei".

Etter salget:

Den 2.5.19 ble det reklamert over at kjøkkenviften blåste luft ned til bad og vaskerom.

I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann T. fremgikk det at ventilasjonsanlegget var feilkoblet, og at det ved bruk av kjøkkenventilator ble blåst avtrekksluft fra kjøkken til våtrom. For øvrig hitsettes følgende fra rapporten:

Fra opprinnelig byggeår var det et mekanisk sentralavtrekk med sentral plassert bak knevegg på loft og som ble styrt i fra avtrekkshette på kjøkken. I forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning i 2013 er avtrekkshetten skiftet til en selvstendig avtrekksvifte som ikke er tilpasset opprinnelig / eksisterende anlegg. Slik anlegget er koblet i dag har våtrom i realiteten ikke mekanisk ventilering. For å sikre avtrekk fra våtrom

må dagens avtrekk på kjøkken skiftes til fordel for en avtrekkslette som tilknyttes eksisterende anlegg. Alternativt montere en trinnbryter på opprinnelig anlegg fra byggeåret og i tillegg koble fra kjøkkenavtrekk fra anlegget og føre avtrekksluft til nytt avtrekk ført over yttertak.

Takstmann T. estimerte utbedringskostnadene til kr 31 250 inkl. mva.

Fra takstrapporten utarbeidet av takstmann V. hitsettes:

Etter utskifting av kjøkkeninnredning i 2013 ble opprinnelig mekanisk avtrekk skiftet til avtrekksvifte (ventilator) på kjøkkenet, uten at denne ble tilpasset opprinnelig ventilasjonsanlegg.

(...) Konsekvens av feilkoblet ventilasjon har ført til at luft fra kjøkken blåser inn på bad og vaskerom i første etasje. Under matlaging fylles rommene med matlukt og eventuell damp fra kjøkkenet.

Det er ikke opplyst at ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt, og innneklimaet i boligen blir forringet av matlukt og damp fra kjøkkenet.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 15 000 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Viften på kjøkkenet ble ikke byttet da vi skiftet kjøkken.

3. Defekte varmekabler i hall og øvrige feil ved el-anlegg.

Før salget:

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Oppvarming

Vedovn på stue i 1.etasje.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje

Det er montert 2 stk varmepumper i boligen. En på stue og en i trapperom.

Panelovn på bad 2.etasje.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke var kontrollert.

I egenerklæringsskjemaet, på spørsmål 12 om kjennskap til om det er eller har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 13 om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja" og opplyst om følgende:

Jordbryter skiftet

Etter salget:

Under overtakelsen opplyste selger at varmekablene i hallen var defekte/ikke fungerte. Forholdet ble ikke anmerket i overtakelsesprotokollen.

Den 2.5.19 ble det reklamert over at varmekabler i hall ikke fungerte. Den 16.5.19 ble det reklamert over at en lampettledning ikke var i forskriftsmessig stand. Den 9.10.19 ble det reklamert over at el-anlegget bar preg av å være utført av ufaglærte.

Følgende hitsettes fra el-rapporten fra firma F.:

Kjøkkenet: 2 stikkontakter ved vindu var ikke jordet. Kabler ved kjøkkenuiduet var ikke fagmessig utført.

Stue: Opplegg til utelampe var ikke fagmessig utført. Mye bruk av lampettledning til fast opplegg.

Soverom/klerom: Opplegg av stikkontakter med lampettledning var ikke fagmessig utført.

Hall: Defekt termostat må skiftes

Stue: Blanding mellom jordet og ujordet stikkontakter

Vedbod: Provisorisk el-opplegg fjernes

2. etg garasje. Opplegget til belysning fjernes

1 etg garasje: Opplegget til belysningen utbedres. Lite fagmessig utførelse ved koblingsboks ved dør.

Pris på utbedring: 17.200 + MCA

I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann T. fremgikk det at deler av det elektriske anlegget bar preg av å være utført av ufaglærte. Vedrørende utbedringskostnader hitsettes fra rapporten:

Det er av firma F. kraft utarbeidet er kostnadsoverslag på rettelarbeider hvor det er kun beregnet frakobling av ufagmessig utført arbeid. I tillegg må det beregnes en kostnad på eksisterende opplegg, som har godkjent utførelse, slik at monteringen ivaretar forskriftskrav.

Arbeidet for rettelarbeid og installasjon som ivaretar krav er beregnet til kr 37 000.- (eks. mva.)

Følgende hitsettes fra takstrapporten utarbeidet av takstmann V.:

Konsekvensen av feil på el-anlegg, er økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det foreligger ingen opplysninger om arbeid utført av ufaglærte på el-anlegget på bolig, garasje eller bod.

4. Taklekkasje/kondens og manglende dampsperre.

Før salget:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Takkonstruksjon – Enebolig

(...)

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Ved befaringen ble konstruksjonen visuelt kontrollert utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft som har mønt himling, dvs lukket konstruksjon.

Det registreres ikke visuelle negative avvik.

Taktekking – Enebolig

(...)

Vurderinger: TG: 2

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Kontroll er visuelt kontrollert utvendig fra bakkenivå, samt fra loft.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer/skader eller øvrige visuelle negative avvik. Det bemerkes at taket var snødekt på befaringsdagen.

Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for omlegging av betongstein er mellom 25 og 45 år

Normalt intervall for full utskiftning av betongstein er mellom 30 og 60 år

I egenerklæringsskjemaet, på spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i tak, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ei takstein flytta på seg, kom inn vann i bod.ble skiftet takess og stein ble satt på plass.

Etter salget:

Den 2.5.19 ble det reklamert over at takplate er skadet av vannlekkasje. Den 2.7.19 ble det reklamert over manglende fuktsperre i tak mot kaldloft.

I kontrollrapporten utarbeidet av tekniker G. fremgikk det at det ble avdekket luftlekkasje mange steder mellom yttervegger og himlinger, samt lekkasje rundt pipe, og at plastfolie under knevegger mot underetasjen var totalt fraværende. Tekniker G. betegnet sistnevnte forhold som en alvorlig mangel, og fremholdt at himlingen måtte rives på grunn av manglende plastfolie.

Følgende hitsettes fra reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann T.:

Ved kontroll ble det avdekket at det ikke er montert dampsperrers i himling på den del av oppvarmede rom på hovedplanet, i området bak knevegger. Videre er ikke dampsperre i overgang vegg / himling klempt.

Utførelsen avviker i fra en preakseptert løsning og fører til at huset ikke har tilstrekkelig tetthet og at det oppstår varmeklukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering. Det ble avdekket ved demontering av taklister at det er benyttet tettematerialer for å begrense luftlekkasjene som har oppstått i konstruksjonen.

Ved kontroll på kaldloft ble det registrert fuktmerker i forenklet undertak, som en indikasjon på tidvis pågående kondensering.

For å kunne utbedre påvist byggefeil så må himling på hovedplanet i alle rom demonteres slik at dampspærre lar seg montere. Kun demontering av den del av himling som ligger under kaldloft bak knevegger lar seg ikke utføre.

Arealet på hovedplanet er oppgitt å være 110 m²

Demontering av taklister, rivning av takplater, montering av dampspærre, montering av nye takplater og belistning er beregnet til kr 78 500.- (eks. mva.)

Følgende hitsettes fra takstrapporten utarbeidet av takstmann V.:

Kjøpers takstmann opplyser om manglende dampspærre i kottrom bak knevegger på loftet. Og at det ble registrert fuktmerker i forenklet undertak, som en indikasjon på tidvis pågående kondensering.

På befaringsdagen ble det avdekt manglende dampspærre i 3 av 4 kottrom bak knevegger på loftetasjen (...), men ingen pågående kondensering eller skjolder som følge av kondensering

Kottrom mot nordvest har dampspærre, dette rommet ligger over soverom og kjøkken i 1 etasje.

Kontroll av vegger på stue mot nordøst der kjøper har demontert taklister registreres avsluttet dampspærre på toppsvill og tetting med skumgummi bak taklister.

1.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Manglende dampspærre i kottrom er konkludert med kondensering i undertak.

Det er opplyst i egenerklæringsskjema om taklekkasje som ble utbedret i området med påstått pågående kondensering.

Konsekvens av manglende dampspærre fører til økt risiko for kondensering med følgeskader som fuktskjolder og råteskader.

I dette tilfellet registreres ingen fuktskjolder eller tegn til kondensering på noen av kottrommene som følge av manglende dampspærre.

Manglende dampspærre er avvik i forhold til pre aksepterte løsninger og øker risikoen for luftlekkasje med påfølgende kondensering.

(...)

1.5 Forslag til utbedring:

Dersom det skal legges dampspærre i områder der denne ikke er montert, noe som utgjør 83 kvm av totalt 110 kvm.

(...)

1.6 Kostnader stipulert for utbedring.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av dampspærre, dersom dette skal utbedres, ansettes til kr60.000,- inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Står i prospekt at vann kom fra tak i bod pga en stein var løs, ble skiftet takess og sten ble satt på plass.

Tetningsmaterialer er ikke gjort av oss. Altså fra forrige eier.

5. Ufaqlært arbeid på vinduer og terrassedør.

Før salget:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Vinduer er en kombinasjon av åpning og fastkarmsvindu med 2-lags glass fra byggeår. Det ble foretatt funksjonstest av enkelte vinduer og det ble ikke registrert funksjonssvikt, men normal aldersmessig slitasje.

(...)

I 2. etasje er det skiftet vinduer og terrassedør i 2018. TG 0

Ytterdør (ny) og terrassedør er i funksjonsmessig god stand.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 14 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som var nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Nei".

Etter salget:

Den 9.10.19 ble det reklamert over at tre vinduer og en terrassedør har en håndverksmessig ufullstendig utførelse.

Ifølge tekniker G. var det store mangler utvendig, herunder at løsninger rundt dører og vinduer var fullstendig amatørmessig utført, slik at det var stor mulighet for inntrenging av vann.

Det fremgikk av reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann T. at utvendig omramming på vinduer og terrassedør hadde en håndverksmessig ufullstendig utførelse. Han anbefalte endret utførelse, og estimert utbedringskostnadene til kr 9 375 inkl. mva.

Takstmann V. har bemerket at det er manglende isolering/tetting mellom karmer og vindus-/dørutsparinger, samt at omramminger er montert med forskjellig utførelse og uten beslag over balkongdør. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 8 000 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Jeg utførte bytte av vindu og dører selv, ble opplyst om dette til kjøpere.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid på bad i 2. etasje, feilkoblet kjøkkenvifte, defekte varmekabler, lekkasje/kondens fra tak og ufaglært arbeid på vinduer og terrassedør. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 9,4 % av kjøpesummen og at det ved salget ble fremhevet at boligen var "*betydelig oppgradert i 2013*" og at man som kjøper kunne "*flytte rett inn*".

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 290 802, med tillegg av forsinkelsesrente fra 9.11.19, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det ble opplyst om faglært og ufaglært arbeid på bad ved salget, samt at utbedringskostnadene for begge bad var begrensede. Det ble videre vist til at selger hadde forklart at viften på kjøkkenet ikke ble byttet da de skiftet kjøkken. Når det gjaldt varmekablene opplyste selger om at disse ikke fungerte ved overtakelsen, uten at dette ble bemerket i overtakelsesprotokollen. Det var ikke dokumentert at termostaten ikke fungerte ved budaksept, og forholdet ville uansett ikke virket inn på avtalen. Når det gjaldt lekkasje/kondens fra taket ble det anført at det ikke var godtgjort at selger hadde vært kjent med forholdene. Opplysninger om at selger selv skiftet ut vinduer og terrassedør ville på bakgrunn av utbedringskostnadenes størrelse og forholdets synbarhet ikke ha virket inn på avtalen. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 4,7 % av kjøpesummen, og at det ble gitt risikopplysninger om flere av bygningsdelene det er reklamert over.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger hadde holdt tilbake opplysninger om utskifting av vinduer og terrassedør ved egeninnsats. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det var holdt tilbake

eller gitt uriktige opplysninger om arbeid på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant det videre ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at kjøkkenviften var feilkoblet, luktproblematikk, eller kondensproblematikk/lekkasje utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. §§ 3-7. Det var ikke gitt opplysninger ved salget som tilsa at kjøper hadde grunn til å forvente at det var varmekabler i hallen, og sekretariatet kom på denne bakgrunn til at kjøper ikke hadde grunn til å forvente å få opplysninger om at disse var defekte. Det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Etter en samlet helhetsvurdering kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder badene, varmekablene i hallen, el-anlegget, vannlekkasje og ødelagt takplate, samt manglende fuktsperre i taket mot kaldloft. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets grundige vurderinger for alle disse forholdene.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger opplysningssvikt om ufaglærte arbeider på vinduer og terrassedør. Også dette er nemnda enig i.

Endelig har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt om feilkoblet kjøkkenvifte. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake informasjon om feilkoblet kjøkkenvifte. Det er i hovedsak vist til at kjøkkenet ble pusset opp i selgers eiertid, og at takstmann T. har fremholdt at feilkoblingen skjedde i forbindelse med utskiftning av kjøkkenet i 2013. Det er videre vist til at matlukt siger inn på bad/vaskerom, hvilket er så atypisk at det må ha vært kjent for selger.

Ifølge selskapet har selger forklart at viften på kjøkkenet ikke ble byttet da de skiftet kjøkken.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke tilstrekkelige holdepunkter for å betvile selgers forklaring. Uttalelsene fra takstmann T., og for så vidt også takstmann V., trekker riktignok i en annen retning, men slik saken er opplyst kan det etter vårt syn ikke utelukkes at viften har vært slik siden oppføring av boligen, eller at den har blitt skiftet ut før selgers eiertid.

Når det gjelder lukt kan vi ikke se at det er fremlagt noen forklaring fra selger, og vi viser i denne forbindelse til FinKN 2014-375, hvor nemnda uttalte følgende:

"Selgeren har så vidt nemnda kan se ikke uttalt seg spesielt om luktproblemet etter at tvisten oppsto. Selskapet har ikke villet forelegge spørsmål om dette for selgeren. Selv om man kan forstå selskapets skepsis til nytten av å innhente en skriftlig uttalelse fra selgeren etter så lang tid, vil nemnda bemerke at slik nytte ikke kan utelukkes på forhånd. Det er ikke utelukket at selgeren ville forklare at hun har kjent lukt før salget. Dessuten kan det vises til at selskapet kunne ha innhentet slik uttalelse på et tidligere stadium. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at manglende oppfølging av anmodning til selgeren om å uttale seg om sine erfaringer før salget, bevismessig taler til ugunst for selskapet ved vurderingen av hva selgeren kjente eller måtte ha kjent til."

Slik saken er opplyst finner vi det usikkert om selger har blitt forespurt om kjennskap til lukt. Under enhver omstendighet vil vi påpeke at lukt er et subjektivt forhold, og ved vurderingen av hvorvidt dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til vil lukts art og omfang stå sentralt. Dette er i liten grad dokumentert, og uansett et forhold som vanskelig lar seg vurdere basert på skriftlig saksbehandling. Vi viser til FinKN 2013-214, FinKN 2015-022, FinKN 2017-439, FinKN 2020-440 og FinKN 2020-854.

(...)

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at kjøkkenviften var feilkoblet eller luktproblematikk for øvrig.

Nemnda har på dette punktet kommet til en annen konklusjon enn sekretariatet. Både bildene i saken, samt merknadene fra takstmennene T. og V., trekker entydig i retning av at feilkoblingen

må ha skjedd i forbindelse med utskiftingen av kjøkkenet i 2013. Det har en klar formodning mot seg at kjøkkenet i sin helhet ble skiftet, bortsett fra viften. Viften fremstår integrert i kjøkkenløsningen. At selgers forklaring ikke kan utelukkes, kan ikke være avgjørende så lenge bevisbildet for øvrig gir klare holdepunkter for noe annet. Feilkoblingen innebærer at viften blåser avtrekksluft fra kjøkkenet og ned til bad og vaskerom, og representerer derfor et ikke helt ubetydelig problem. Selv om kostnaden forbundet med utbedring er moderat – mellom kr 15 000 og kr 31 250 – har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har videre vurdert om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men kommet til at så ikke kan anses tilfelle. Nemnda er enig i dette, og tiltrer her i sin helhet sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda legger særlig vekt på at det for badenes vedkommende ble gitt risikoopplysninger om bl.a. svakt fall og egeninnsats i salgsoppgaven, at det elektriske anlegget måtte forventes å være fra byggeåret 1992, samt at skadene som følge av manglende dampspærre er svært begrenset. Laveste estimerte og forsvarlige utbedringskostnader er også så vidt over den kvantitative terskelen som følger av rettspraksis. Samlet sett finner nemnda derfor at kjøpers forventningsavvik verken kan anses som utvilsomt eller åpenbart, og at vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd for opplysningssvikten om kjøkkenviften og utskiftingen av vinduer og terrassedør ved egeninnsats, fastsettes dette samlet til kr 25 000. Utbedringen av viften tar utgangspunkt i takstmann V.s anslag, som nemnda anser som forsvarlig. Rente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).