

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 525

11.4.2016

Saken omhandler:

Feil ved stuegulv

Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2.pkt.

Tomannsbolig oppført i 1983, ble i mars 2015, solgt «som den er» for kr. 5 250 000,-. Overtakelse fant sted 28.05.2015. I juni 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over at laminat på stuegulvet hadde en tendens til å løsne. Det ble utferdiget befaringsrapport fra Oslo bygg og håndverkertjeneste som avdekket at laminatgulvet hadde fire staver, hvilket var veldig sjelden. Skjøtene på stavene gikk litt oppover der kantene kunne kjennes, det ble opplyst at det var fare for skade som følge av skarpe kanter. Det ble gitt et utbedringsstilbud på kr. 27 231,- eks. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under henvisning til at selger ikke hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at kjøper hadde akseptert det som var visuelt synlig samt at kjøper ikke hadde anmerket forholdet i overtakelsesprotokollen. Forholdet hadde uansett ikke virket inn på avtalen mellom partene. Videre ble det anført at det ikke var opplyst noe om alderen på gulvet og at det derfor var påregnelig med vedlikehold. Utbedringskostnadene var for lave til at forholdet uansett kunne utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) som ikke fant å imøtegå selskapets standpunkt. Sekretariatet fant ikke grunnlag for at det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Forholdet hadde uansett ikke innvirket på avtalen. I alle tilfeller utgjorde ikke det reklamerte forhold at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om at saken overprøves av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 27 231,- eks. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 9.2.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 12 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det bemerkes i tillegg at det er tale om begrensede utbedringskostnader som en følge av skader på et 32 år gammelt laminatgulv, i en bolig som ble solgt hele kr 750.000 over prisantydningen. I et slikt tilfelle ville en eventuelt tilbakeholdt opplysning under enhver omstendighet ikke virket inn på avtaleforholdet mellom partene, hvilket er et vilkår for at forholdet skal utgjøre en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1493

Halvpart av tomannsbolig ble i mars 2015 solgt «som den er» for kr. 5 250 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst om:

«**Byggeår:** 1983.

Meget påkostet og tiltalende ½ part av vertikaldelt tomannsbolig!»

I selgers egenerklæring fremgikk følgende opplysninger (**bilag 3**):

«Hvor lenger har du bodd i boligen? Svar: 4 år.

Pkt. 4. *Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ? Svar; Ja. **Kommentar:** Noe skjevheter på soverom.»*

Det ble også utarbeidet en verdi- og lånetakst datert 27.02.2015 (**bilag 4**). Av denne fremgikk:

«s. 4 **Oppgraderinger/vedlikehold i regi av nåværende eier:**

2010: Installert tilkobling til Get

2011: Byttet ut til et nytt el.opplegg til automatsikringer

2011: Malt hovedsoverom 2. etasje

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2011: Malt kjøkken
2012: Satt opp ekstra skap med speil på bad/vaskerom
2013: Beiset terrasse ute
2013: Installert peis i stuen i 2. etasje
2013: lagt tilkobling til Canal Digital Parabol i stua 1. etasje
2014: Vasking og maling av huset utvendig inkludert garasje, gjerde
2014: Installert ny garasjeåpner
2014: Malt suten i 1. etasje
2014: Elektrisk sensorlys ved inngangen
2014: Byttet ut dimmer på vaskerom 1. etasje
2015: Malt taket på gjestetoalett 1. etasje
2015: Malt vinduer på vaskerom, stuen, kjøkkenet, gangen i 1. etasje og på hovedsoverom, barnerom, bad, trappegangen i 2. etasje.
2015: malt trapper
2015: Malt hovedsoverom
2015: Malt stuen, hovedsoverom, gangen 2. etasje
2015: byttet utelamper på balkongen.

s. 5: Gulvsystemer

Betongdekke. Bjelkelagskonstruksjon som etasjeskillere. Overflatebehandlinger: fliser, parkett og laminat.»

Kjøper overtok boligen 28.05.2015 uten forbehold, jfr. overtagelsesprotokoll (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 11.06.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over gulvet på stuen og vannlekkasje fra toalett. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

«...det er oppdaget på søndag 31.05.2015 etter at vi begynte å flytte inn i boligen at gulvet/laminat på stue i 1. etasje har en tendens til å løsne seg og det er mye luft på enkelte steder, særlig på stedet hvor spisebordet til selger var plassert, dette området var dekket med tepper. Dette mener en fagperson som var på stedet under flyttingen at det er ne skjulte/åpenbare feil som vi burde blitt informert om. Samtidig er det oppdaget vannlekkasje fra på toalettet i første etasje.»

Oslo Bygg og Håndverkservice AS besiktiget eiendommen 14.08.2015. Fra rapporten (**bilag 7**) hitsettes;

«..Denne type gulv som har fire staver er sjelden. Skjøtene på stavene går ørlite oppover der kantene kjennes. I dempet lys ser dette veldig bølgete ut, spesielt på disse områdene der det blir mye tråkk (se vedlagde bilder).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Gulver er veldig ujevnt (bølgete), faktisk ca 15mm fra midten til enden av veggen (trappa). For å kunne komme med mer konkret forklaring, må jeg ha innsikt i hva som befinner seg under laminatet. Type underlag, varmekabler etc?. man må ta opp laminatet for å kunne se hva eventuelt har forårsaket denne ujevnheten.

Vil gjøre deg oppmerksom på at disse stavene er på veg opp enkelte steder (skarpe kanter) og kan være en risiko for at dere skades i foten om dere går barbent, ikke minst om man har spedbarn som krabber. Dette kan imidlertid forebygges med å legge et teppe over. Sett i fra beskrivelsen over, er det vanskelig å gi deg en komplett pris på dette, da jeg ikke vet hva som befinner seg under.»

Oslo Bygg og Håndverkservice AS ga 23.10.2015 tilbud på utbedring (**bilag 8**). Det ble gitt et tilbud på legging av ny parkett for kr. 27 231,- eks. mva.

Ved brev datert 17.11.2015 avslo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 9**). Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anførte selskapet;

«...videre vil det bemerkes fra selger og megler at det var flere andre interessenter som stilte spørsmål vedrørende gulvet på visning. Forholdet var således ikke forsøkt skjult. Etter avhendingsloven § 3-10 har man som kjøper akseptert at det som er visuelt synlig og opplyst ved kjøp av en bolig «som den er». I sakens tilfelle må det således stilles spørsmål vedrørende om dette må ha vært kjent for dere for kontraktsinngåelse. Videre ble det heller ikke bemerket noe i overtakelsesprotokollen når boligen var helt tom....Det stilles uansett også et krav til at forholdet må ha virket inn på avtalen for at det skal foreligge en juridisk mangel etter avhendingsloven. Forholdet må også ha virket inn på avtalen.

Det kan ikke anses upåregnelig med et generelt behov for vedlikehold av gulvene i boligen. Det er ikke opplyst om alderen på gulvet. Videre vises det til at boligen hadde en prisantydning på 4.5 mill. Kjøpsprisen var 5.250 mill. All den tid boligen gikk hele 750 000,- over prisantydning før bindende avtale mellom partene ble ferdigstilt, kan vi vanskelig se at en kostnad på ca. 34.000 for et helt nytt gulv kan sies å ha virket inn på avtalen. Som nevnt over kan det ikke være upåregnelig at gulvet må vedlikeholdes/påkostes uavhengig, og det ville følgelig ikke ha hatt en innvirkning på hvorvidt man kjøpte boligen eller ei når man er i en slik budrunde.»

Selskapet fant heller ikke at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventinger, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet viste til at det forelå ingen opplysninger om gulvets alder, det måtte således legges til grunn at kjøper hadde akseptert den risiko som fulgte av den ukjente alderen. Videre var det ikke avdekket funksjonssvikt på gulvet, da avvikene fremstod mer som slitasje som følge av aldre og bruk. Utbedringskostnadene utgjorde videre 0,6 % av kjøpesummen, hvilket var for lavt til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 25.01.2016 klaget kjøper saken inn til KFFE (**bilag 10**). Kjøper anførte i sin klage at de ikke hadde blitt gjort oppmerksomme på knirk og skade i gulvet ved salget. Videre var det mye folk på visningen, hvilket gjorde det var det vanskelig å se alt i huset. Kjøper opplyste samtidig om at de ble informert om skaden av selger ved et tilfeldig møte på butikken. Selger hadde imidlertid opplyst om at megler ble informert om skaden, men at megler mente dette var en irrelevant skade. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om det reklamerte forhold. Vedlagt klagen fulgte bilde av hvordan stuen så ut på visning, samt etter at stuebordet var fjernet.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 29.01.2016 (**bilag 11**).

Selskapet bemerket følgende til kjøpers klage til KFFE;

«...selskapets tidligere avgjørelse i saken opprettholdes. Det bemerkes at det ikke foreligger opplysningssvikt på selgers hånd, da forholdet ikke har vært skjult eller holdt tilbake opplysninger om. Forholdet har uansett ikke virket inn på avtalen. Denne side er av den oppfatning at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-10. Det vises til vårt brev. Selger og megler har uttalt at det var flere interessenter som forespurte seg om gulvet på visning, og at det således ikke kan ha vært skjult.

Videre har kjøperne akseptert og krysset av for at boligen er i kontraktsmessig stand i overtakelsesprotokollen. Denne side er av den oppfatning at det i alle tilfeller må ha vært synlig for kjøper, og at man således hadde anledning til å gjøre forholdet gjeldende som en mangel. I motsatt tilfelle må det anses dithen at kjøper har mistet sin rett til å gjøre forholdet gjeldende.

Forholdet er uansett ikke av en slik karakter at det utgjør noe avvik fra det avtalte, og hva man kan forvente av et gulv fra 1983. Det må også stilles spørsmål ved om det er tilstrekkelig å slipe gulvet, som er vanlig vedlikehold, for å avverge eventuelle fremtidige spisse kanter som kjøpers håndverker beskriver som fremtidige avvik. Dersom dette gjøres kan denne side ikke se at forholdet vil utgjøre noen form for bomessig ulempe.

Dersom klagekontoret ikke er av den oppfatning at ovennevnte argumentasjon kan gjøres gjeldende, vises det til at kjøper uansett ikke kan ha ansett forholdet av å være av en slik karakter at det ville ha virket inn på den spesifikke avtale. Hva gjelder den objektive kjøper, må det også legges til grunn at gjengse kjøper ikke kan ha vært av en oppfatning at forholdet kan ha vært avtale-brytende, når forholdet ikke bemerkes ved overtakelsen heller. Selger har bl.a. uttalt at overtakelsen varte i ca. 2 timer, som gir enhver person god anledning til å undersøke boligen nøye.»

Sekretariatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring avsa sin avgjørelse 09.02.2016 (**bilag 12**). Sekretariatet fant ikke grunnlag i sakens dokumenter for at det forelå en mangel etter avhendingsloven. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Sekretariatet vurderer at skaden er av begrenset omfang, og at skaden kan utbedres med en kostnad på om lag kr 34.000,- inkl. mva. Det er i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger om alderen på gulvflaten. Kjøper måtte følgelig være forberedt på at gulvflatene kunne være gamle og utsatt for slitasje.

Sekretariatet oppfatter at skaden ikke er så omfattende og alvorlig at den kan ha innvirket på avtalen. Sekretariatet finner etter dette ikke grunn til å vurdere om selger kjente eller måtte kjenne til skaden.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens kontraktsmessige og faktiske tilstand, herunder skadens art omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et avvik utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet viser til vurderingen over og bemerker at skaden ikke er av så alvorlig art og av et slikt omfang at den kan medføre at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

ANBEFALING

Klager gis ikke medhold.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 12.02.2016 **(bilag 13)**.

Kjøper har anført at skaden på gulvet burde vært opplyst i selgers egenerklæring. Det er også anført at dette har innvirket på avtalen, samt at forholdet avviker vesentlig fra det forventbare.

I e-post datert 16.02.2106 opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer til kjøper klage til KFE **(bilag 14)**.

KFE bes ta stilling til hvorvidt feil ved stuegulv utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt.