

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 156

25.09.09

**Saken omhandler:** Hull i gulv på soverom og gang, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Selveierleilighet oppført i 1952, ble vinteren 2008/2009 solgt "som den er" for kr. 2 400 000,-. Overtakelsen fant sted 12.01.2009. I mai 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over hull i gulv på soverom og i gang. Det ble anført at hullene var godt synlig og derfor kjent av selger, men at hullene ble dekket til på visning, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avslø imidlertid kjøpers krav og anførte at forholdet var godt synlig, og at det ikke var forsøkt skjult forut for avtaleinngåelsen. Subsidiært var innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke oppfylt. Hull i gulv utgjorde heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav saken ble avvist fra realitetsbehandling grunnet manglende dokumentasjon av kravet, samt at det forelå motstridende oppfatninger av hvorvidt det reklamerte forhold var synlig på visning. Kjøper fremholder at saken er tilstrekkelig opplyst og ber om at det avsies en avgjørelse fra Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 8 000,- for gulvmaterialer. Kr. 20 000,- i snekkerutgifter. Til sammen kr. 28 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Klager erkjenner i sin reklamasjon at han var kjent med forholdet ved overtakelsen. Ved at det ikke ble tatt forbehold, eller holdt tilbake deler av kjøpesummen på dette tidspunkt, må forholdet anses for å være akseptert av klager. Klager er derfor avskåret fra å gjøre ansvar gjeldende overfor selskapet. Nemnda viser i denne sammenheng til Rt. 1966 s. 1327.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-528

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selveierleilighet ble vinteren 2008/2009 solgt "som den er" for kr. 2 400 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

**"BYGGEÅR**  
1952

### **STANDARD**

*... Leiligheten har originale tregulv i alle oppholdsrom bortsett fra bad, malt på kjøkken og ellers lakkerte..."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at de kjøpte boligen i 2004, og hadde bodd i boligen i 4 år og 4 måneder.

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 20.10.2008 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

### **"Sammensfattet beskrivelse**

*... Leiligheten fremstår med funksjonell planløsning, har normal bra standard..."*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokoll 12.01.2009 (**bilag 5**). Protokollen inneholdt en avkrysning for at det var mangler ved eiendommen, men det ble ikke tatt noen forbehold eller fremsatt krav om tilbakehold av kjøpesummen i den forbindelse.

I udatert brev reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over manglende opplysninger om hull i gulv i leiligheten. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... På overtakelsen ble vi klar over at gulvet i gang og på soverom var ødelagt. Det er saget to hull i gulvet i gangen, og 4 hull i gulvet på soverommet, hullene har en diameter på ca 10 cm.*

*På visning var hullene tildekt. I gangen var en matte lagt over hullene i gulvet, og på soverommet var en seng satt over. Etter visningen hadde vi dialog med både selger og megler, slik at de hadde meget god anledning til å informere om denne mangelen ved leiligheten.*

*Vi finner det meget beklagelig at selger og ansvarlig megler ikke informerte om ødelagte gulv, og ønsker derfor kompensasjon, slik at vi kan skifte gulv i gang og på soverom.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Gulvet i gang og soverom er til sammen 18 m2. Vi anslår at innkjøp av nytt tregulv vil koste ca 8000,- og en snekker vil ta ca 20 000 for å gjøre jobben ... På bakgrunn av dette vil vi derfor fremsette et krav om kompensasjon på 28 000,- for å kunne reparere de ødelagte gulvene...*

I brev av 18.15.2009 (feildatert) oversendte kjøper ytterligere informasjon om eiendommen, herunder bilder av skadet gulv (**bilag 7**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 05.06.2009 (**bilag 8**). Hva gjaldt tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 bemerket selskapet:

*"Vi har snakket med selger og han opplyser om at hullene var synlige og det var ikke gjort forsøk på å skjule disse på visningen. Alle møbler stod slik som det var til vanlig. Han opplyser videre at hullene kom til syne når han fjerner diverse gulvbelegg og pusset ned det originale tregulvet, og at det ser ut til at disse stammer fra en tidligere oppussing eller fuktsøk. Alle sirkelene som er skjært løs er sett tilbake og dekker hullene godt. Eksempelvis er det samme hullene på kjøkkengulvet, men der er de mer skjult på grunn av at gulvet er malt.*

*Uavhengig av om det påberopte forholdet kan sies å utgjøre en svikt i opplysningsplikten eller ikke, er det imidlertid et vilkår at mangelen må ha virket inn på avtalen. For at forholdet skal sies å ha virket inn på avtalen, kreves det at dere på salgstidspunktet hadde handlet annerledes. Herunder nevnes at dere ikke hadde budt på eiendommen, lagt inn et lavere bud eller gitt dere tidligere i budrunden. Vi kan ikke se at hullene i gulvene er et forhold som kjøper ville lagt avgjørende vekt på ved et boligkjøp. Forholdet har heller ingen betydning ved verdifastsettelsen av boligen...".*

Selskapet anførte subsidiært at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at utskiftning av gulv måtte anses som påregnelige oppussingskostnader, samt at utbedringskostnadene størrelse kvantitativt sett var for lave til å kunne utgjøre et vesentlig avvik etter lovens forstand.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 29.06.2009 (**bilag 9**). Det ble fastholdt at skadene var synlige, slik at selger hadde visst om skaden i gulv. Hullene i gulvet var tildekket på visning, og selger hadde tilbakeholdt opplysningene for kjøper, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt innvirkningskriteriet i § 3-7 anførte kjøper:

**"... 3) Må ha virket inn på avtalen at opplysningen ikke er gitt**

- a. *Teknisk standard påvirker verdien av en bolig.*
- b. *Vi la inn vårt bud i slutten av november 2008, og vi var da alene om å gi inn bud. Det var definitivt kjøpers marked på dette tidspunktet, slik at en så vesentlig skade ville påvirket vårt bud.*
- c. *Dette var andre visningsrunde, og vi var de eneste som la inn bud, slik at vår forhandlingsposisjon for å få ned prisen basert på tekniske mangler var svært god...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Vår konklusjon er at selger visste om skaden, vi burde vært informert, og det ville definitivt ha virket inn på vårt bud at gulvene var ødelagt... ”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 13.07.2009 (**bilag 10**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med følgende merknader:

*”Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B og D. Etter disse bestemmelsene skal saker avvises dersom avgjørelse av saken krever særskilt bevisvurdering i form av åstedsbefaring, vitneavhør, eller lignende, eller dersom saken krever et nærmere samarbeid med forsikringssselskapet eller klageren. I denne saken er det fremlagt bilder av forholdene, samt et overslag over utbedringskostnadene, men ingen takstrappport.*

*Videre er det motstridende oppfatninger av om forholdene var synlige ved visningen. Sekretariatet skal bemerke at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Imidlertid kan ikke sekretariatet ut fra de opplysninger som foreligger i saken ta stilling til om forholdet var oppdaget, eller ikke av kjøper.*

*En eventuell avgjørelse av dette, må etter sekretariatets vurdering bygge på umiddelbar bevisførsel i form av vitnebevis eller lignende. Slik bevisførsel har ikke sekretariatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring anledning til å motta.*

*Etter sekretariatets vurdering er ikke saken tilstrekkelig opplyst til at det kan tas stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen. Av den grunn avvises saken fra realitetsbehandling.*

*Det bemerkes at for ordens skyld at sekretariatet ikke har foretatt noen vurdering av sakens realitet, og ikke har gjort seg opp noen formening om kravet er berettiget.*

*Skulle klager skaffe ytterligere dokumentasjon av kravet bes det om at denne oversendes Protector Forsikring ASA direkte.”*

I brev av 21.08.2009 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 11**). Det ble fastholdt at selger ikke viste frem mangler ved gulvet under de to visningene før avtaleinngåelsen. Kjøper ønsket en ny behandling av saken.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt hull i gulv utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.