

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 039

12.10.2007

Saken omhandler: Skjevhet i gulv, §§ 4-19, 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Selveierleilighet oppført i 2000, ble i oktober 2004 solgt "som den er" for kr 1.410.000,-. Overtakelsen fant sted 15.11.2004. Etter overtakelse, oppdaget kjøper høydeforskjell i boligens stuegulv og kjøkkengulv. Dette ble oppdaget ved at møblene hellet nedover. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og tilføyde samtidig reklamasjon over utett terrasse og manglende utvendig maling på gavlvegg. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper hadde fremsatt reklamasjon for sent i henhold til § 4-19. Subsidiært anførte selskapet at skjevhetene i gulvet ikke representerte en mangel etter avhendingsloven. Ettersom det fremgikk at kjøper hadde hatt planer om å legge parkett før han avdekket skjevheten i gulvet, ville en vesentlig del av utbedringskostnadene som omfattet arbeidskostnader uansett måtte påregnes av kjøper i forbindelse med den planlagte omleggingen fra laminat til parkettgulv. Det ble anført at merkostnadene forbundet med avretting åpenbart ikke ville virket inn på avtalen, jf avhl. § 3-7 og at forholdet heller ikke medførte et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf § 3-9, 2.punktum.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 45.000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt.

Avhendingslovens § 4-19 første ledd

I henhold til bestemmelsens første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid". Reklamasjonsfristen starter sitt løp fra det tidspunkt forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Klager overtok leiligheten 15.11.04. Av den fremlagte dokumentasjon, fremgår det at skjevhetene ble oppdaget i januar 2005. Reklamasjon ble fremsatt overfor utbygger den 06.04.05. Nemnda bemerker i denne sammenheng at reklamasjon overfor utbygger ikke er fristavbrytende overfor selger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fristavbrytende reklamasjon ble først fremsatt overfor selskapet den 07.06.05, ca 5 måneder etter forholdet ble oppdaget. KFE finner derfor at klager har reklamert for sent etter § 4-19 første ledd.

Avhendingslovens § 4-19 tredje ledd

I medhold av tredje ledd vil kjøper likevel ha sin reklamasjonsrett i behold i tilfeller hvor selger har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig handlet i strid med god tro. For at reklamasjonsretten skal være i behold må selger kunne klandres for at informasjonen ikke ble brakt videre til klager.

Det er på det rene at selger selv reklamerte over skjevhetene til utbygger i sin eiertid. Etter befaring av utbygger, fikk han imidlertid tilbakemelding om at det kun dreide seg om en mindre normal skjevhet som ikke ville forverres og at den ikke skyldtes svakheter ved bygningskonstruksjonen. Nemnda anser det som forståelig at selger slo seg til ro med tilbakemeldingen og av denne grunn ikke videreformidlet opplysningen til kjøper. Da selger ikke har opptrådt klanderverdig er reklamasjonen for sent fremsatt.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-116 av 22.10.2007.

Selveierleilighet ble i oktober 2004 solgt "som den er" for kr 1 410 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

Pkt. 200 Bygning generelt

Vedlikehold: I forbindelse med taksering er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420. Det henvises til Byggforskseriens blad 620.015 for forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid.

Av selgers egenerklæring (**bilag 4**) opplyste selger:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 6. Kjenner du til setningsskader? (Sprekker i mur eller lign.). Svar: Nei.

Pkt. 9. Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje? Svar: Nei

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige endringer/påbygg av ufaglærte personer? Svar: Nei.

Kjøper overtok eiendommen 15.11.2004 (**bilag 1**). Da kjøper skulle sette inn en ny TV ble det oppdaget høydeforskjell på gulvet nær veggene mot nord og midt på gulvet. Etter måling med vater viste det seg at gulvet hullet. Av kjøpers reklamasjonsskjema til eierskifteforsikringselskapet, fremgikk det at forholdet ble oppdaget sist i januar 2005. Kjøper reklamerte til utbygger Block Watne AS ved brev av 06.04.2005 (**bilag 5**) med den henvisning at garantien ikke hadde gått ut.

Block Watne avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 20.05.2005 (**bilag 6**). Det ble informert om at utbygger hadde mottatt reklamasjon fra den tidligere eieren i juli 2004, men etter en befaring den gang ble det konkludert med at nedbøyningen ikke hadde betydning for selve konstruksjonen og bæringen av gulvet, og at det dermed ikke var noen fare for at gulvet kom til å rase sammen. Av brevet fremgikk det videre:

"Det er ikke uvanlig at det kan bli nivåforskjeller på gulvet fra gavlveggen og ca 1 meter ut på gulvet. I deres leilighet ble de største nivåforskjellene funnet rundt peisen. Den største nivåforskjellen antas å skyldes ekstra nedbøyning pga den forholdsvis tunge peisen".

I tillegg anførte Block Watne at reklamasjonen var for sent fremsatt og foreldet.

Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA ved brev av 07.06.2005 (**bilag 7**). Kjøper viste til at gulvet i leiligheten var betydelig høyere inne ved nordveggen både i stue og kjøkken. Det ble vedlagt korrespondanse med Block Watne.

Ved brev av 16.06.2005 (**bilag 8**) ble kjøper informert om at B.A.C.H.as hadde tatt over behandlingen av saken på vegne av selskapet. Det ble også varslet om at selskapet ville vurdere å påberope at reklamasjonen ikke var fremsatt innen rimelig tid, og at et eventuelt mangelskrav således kunne være foreldet.

Selskapet forela reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer ved brev av 24.06.2005 (**bilag 9**). Selger opplyste om at han hadde oppdaget en liten skjevhet i stuegulvet i juni 2004. Etter å ha hatt Block Watne på befaring fikk selger imidlertid bekreftet at skjevheten i gulvet ikke ville forverres, og at det ikke var noen fare med bygningskonstruksjonen. Selger hadde derfor slått seg til ro med dette, og anså saken ute av verden.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og tilskrev selskapet ved brev av 15.08.2005 (**bilag 10**). I tillegg til skjevheten i gulvet reklamerte kjøper over noen andre mangler i tillegg. Det ble vist til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

korrespondanse mellom kjøper og selger etter overtakelse hvor kjøper hadde reklamert over manglende maling på gavlveggen mot nord, utett terrasse, utett garasjetak og skadet gulvbelegg i leiligheten. Korrespondansen ble vedlagt brevet (**bilag 10**). Kjøpers advokat (heretter kalt kjøper) viste til at selger hadde lovt naboen i leiligheten rett under den utette terrassen om å tette lekkasjen innen utgangen av april 2005.

Kjøper anførte at de reklamerte forhold representerte vesentlige mangler som det ikke ble opplyst om i salgsdokumentasjonen. Fra brevet hitsettes:

"Boligen er videre bygget i 2000 og man forventer da at det ikke foreligger betydelige skjevheter i gulv. Manglene var ikke så synlige at de burde vært oppdaget ved normal besiktigelse. Det kan videre dokumenteres at selger visste om manglene på salgstidspunktet, men at han unnlot å gi min klient informasjon om disse. Manglene må videre anses å ha hatt betydning for handelen".

Kjøper fremla reklamasjonsvurdering over de anførte mangler ved rapport av takstmann Torbjørn Grobstok datert 22.09.2005 (**bilag 11**). Rapporten vurderte forhold knyttet til skjevheter i gulv, manglende tetting av terrassegulv samt manglende maling av utvendige flater. Fra rapporten hitsettes:

1. Skjevheter i kjøkken og stuegulv.

... I stuegulv er det målt retningsavvik på 20 mm målt over en avstand på 2 m. Mest merkbart er avviket i stue rett ut for peisen. Målinger viser at gulvet er plant langt yttervegger, men heller inn mot midten av gulvet ... Retningsavviket er vanskelig visuelt synbart, først ved møblering i stuen merkes avviket ved at møbler heller sterkt fremover ...

2. Utettheter i terrassegulv.

Tidligere eier har utvidet terrassen foran boligen. I denne forbindelsen ble det inngått avtale med underliggende leilighet om at gulvet skulle være tett, slik at det ikke renner vann ned til inngangspartiet til underliggende leilighet. Vann renner/drypper langs vegg og limtretrager under terrassen. Lekkasjeproblemene kan løses med beslag over eller under limtretrager, samt beslag langs vegg. Utbedring av lekkasjene medfører at store deler av terrassebordene må demonteres for å komme med beslagsløsninger.

3. Manglende maling av fasade og vindskier.

Deler av fasaden er malt i senere tid, den høyeste delen av gavlvegg, samt dekkbord på vindskier er ikke blitt malt.

I rapporten ble det vist til tabell 52 a for tillatte avvik for de enkelte toleranseklassene for overflater i bygg (Tabell 2 i NS 3420-0-1999). Takstmannen var av den oppfatning at de utførte arbeidene ikke var i tråd med teknisk forskrift til plan og bygningsloven. Utbedringskostnadene ble samlet satt til kr. 72.000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av takstrapporten skrev kjøper på ny brev til selskapet av 05.10.2005 (**bilag 12**). Det ble anført at det forelå vesentlige mangler ved boligen, og at det dreide seg om arbeid som ikke var i tråd med teknisk forskrift til plan og bygningsloven. Det ble videre anført at selger hadde hatt kjennskap til manglene, og at han hadde unnlatt å informere kjøper. I tillegg dreide det seg om en mangel som ikke hadde blitt utbedret av selger i henhold til avtale (utett terrasse). Det ble fremmet krav om erstatning for utbedringskostnader, utgifter til takstmann, utgifter til juridisk bistand samt erstatning for ekstra boutgifter som mest sannsynlig ville bli påført i forbindelse med utbedringen av manglene. Det samlede kravet var kr. 125.000,-.

Ved brev av 26.10.2005 (**bilag 13**) ba selskapet kjøper om å oversende kopi av den skriftlige avtalen mellom naboen og tidligere eier (selger).

Selger innga kommentarer ved brev til selskapet datert 06.11.2005 (**bilag 14**). Selger anførte at det eneste som var avtalt skriftlig mellom han og beboeren av Jordbærstien 2 var at det skulle påmonteres profilerte stålplater under ny terrassedel innen utgangen av april 2005. Terrassen hadde blitt godkjent av kommunen, og satt opp i henhold til byggebeskrivelsen i søknaden.

Når det gjaldt den umalte gavlveggen viste selger til at det ikke ble inngått noen avtale om at denne veggen skulle males. Ettersom boligen ble overtatt ved besiktiget tilstand ble kjøper gjort oppmerksom på at gavlveggen ikke var ferdigmalt, og kunne således ikke anføre det som en mangel i ettertid.

Ved brev av 14.11.2005 oversendte kjøper den skriftlige korrespondansen angående tetting av terrasse og husmaling som hadde pågått mellom selger, kjøper og nabo i underliggende leilighet (**bilag 15**). I brev fra selger til kjøper datert 07.04.2005 (**bilag 15**), anførte selger at: ... *Når det gjelder "gavlveggen mot nord som skulle vært malt for lenge siden" så anser jeg dette som en del av det kontinuerlige vedlikeholdet av bygningen, noe som er nærværende eiers ansvar og ikke tidligere eier. Skulle det eksistere en signert protokoll hvor det fremkommer at jeg tar feil ønsker jeg en kopi av denne slik at jeg kan iverksette nødvendige tiltak. Dessuten ble du opplyst om at "alt var nymalt bortsett fra nordre gavlvegg" når du var på visning og vi gikk over huset utvendig med garasje og bod...*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 11.01.2006 (**bilag 16**). Når det gjaldt skjevheten i gulvet hadde kjøper oppdaget forholdet da han skulle sette på plass kjøleskapet like etter overtakelse (se bilag 5). Ettersom reklamasjon først ble fremmet 7 måneder etter overtakelse hadde kjøper reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19. Videre anførte selskapet at forholdet ikke var en mangel i henhold til avhendingsloven. Ettersom skjevheter i gulvet ikke var uvanlig, og at nedbøyningen ikke hadde noen betydning for konstruksjonen eller bæreevnen var ikke dette et forhold som selger burde ha opplyst om, jfr. avhl. § 3-7. Videre het det i avslaget:

"Selskapet har vanskelig for å se at dette har noen betydning for leilighetens funksjon og at det kan være nødvendig å utbedre forholdet. I den grad forholdet representerer et problem vil dette eventuelt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kunne være i forhold til Deres klienter planer om å legge parkett, og det vil da i så fall kunne være merkostnader som følge av skjevheten som representerer et avvik fra det han kunne forvente. Utgifter til avretting vil ligge vesentlig lavere enn det prisoverslag som er mottatt, og er etter selskapets syn ikke en merutgift som ville virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Disse merkostnadene gjør heller ikke at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn Deres klient hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet kan heller ikke se at skjevheten kan representere noe verdiminus for leiligheten som kan gi grunn for et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12(1)".

Når det gjaldt lekkasje fra terrasse kunne ikke selskapet se at lekkasjen var å anse som noen konstruksjonsmessig svakhet ved terrassen. Det ble videre vist til vilkår for eierskifteforsikringen, pkt.3.2 som sier at "selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/lar utføre eller for oppgaver selger påtar seg etter at kjøpsavtale er inngått". Den forpliktelse som hadde oppstått mellom tidligere eier (selger) og beboeren i underetasjen falt derfor utenfor eierskifteforsikringens dekningsområde.

Til slutt avviste selskapet kjøpers reklamasjon vedrørende manglende maling på gavlvegg. Kjøper hadde fått opplyst at veggene ikke var ferdigmalt, samtidig som at forholdet var synlig på visning. Det ble således ikke gitt manglende/uriktige opplysninger ved avtaleinngåelsen, og forholdet kunne videre ikke påberopes som en mangel i henhold til avhl. § 3-10.

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse ved brev av 01.02.2006 (**bilag 17**). Vedlagt klagebrevet fulgte kjøpers kommentarer til avslaget. Kjøper var ikke enig i at kravet ikke berettiget prisavslag. Det ble anført at det ble svart negativt på kjøpers spørsmål ved overtakelse om det forelå bygningsmessige feil på leiligheten. Kjøper ble heller ikke opplyst om dette i takst eller salgsprospekt. Når det gjaldt reklamasjonen så viste kjøper til at han allerede reklamerte til Block Watne 06.04.2005. Ettersom skaderapporten avdekket skjevheter i gulvet som var mye større enn det som skal godtas, anførte kjøper at forholdet var dekningsmessig under eierskifteforsikringen. I samme brev ba kjøper om at klagesaken skulle bli oversendt til Forsikringsklagekontoret.

Ved brev av 02.02.2006 (**bilag 18**) informerte selskapet om at kjøper selv måtte klage saken inn til Forsikringsklagekontoret.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret, som registrerte saken 03.02.2006 (**bilag 19**).

Selskapet innga sine kommentarer i saken ved brev av 23.02.2006 (**bilag 20**). Når det gjaldt vurderingen av reklamasjonsfristen så viste selskapet til at kjøper hadde vært særdeles aktiv med å reklamere over forhold han var misfornøyd med, og kunne derved ikke se at han hadde vært forhindret fra å reklamere tidligere. Videre fremgikk det:

"Når det gjelder terrassen så er denne oppført i henhold til avtale med naboen og i samsvar med byggesøknad. Det er ingen byggtekniske mangler med denne ... Hva gjelder skjevheten i gulvet så tilfredsstiller gulvet alle forskriftskrav med hensyn til sikkerhet. Skjevheten representerer således kun

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

et estetisk/praktisk problem i forhold til møblering i nærheten av peisen, noe som lett kan overvinnes. Selskapet kan ikke se at det er nødvendig å legge nytt gulv, noe heller ikke tidligere eier eller Block Watne mente. Å legge nytt gulv vil være et tiltak som ikke står i samsvar med den eventuelle uleilighet skjevheten representerer.

Dersom det skulle legges til grunn at en utbedring er nødvendig må det hensytas at klager uansett hadde planer om å legge parkett, og vesentligste av kostnadene på kr. 45.000,- ekskl. Mva. ville således påløpt uavhengig av skjevheten. Det vises til bilag 7. I den grad skjevheten representerer et avvik, består dette i at det kan påløpe merkostnader til avretning. Selskapet kan ikke se at eventuelle merkostnader som følge av at gulvet på et begrenset område må avrettes, er noe som ville virket inn på avtalen eller gjør at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.alt”.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet 29.08.2006 (**bilag 21**). Kontoret forsto det slik at manglende tetting av veranda var et forhold mellom tidligere eier og naboen, og angikk således ikke forsikringen. Kontoret var videre enig i selskapets standpunkt om at den umalte gavlveggen ikke representerte en mangel etter avhendingsloven.

Når det gjaldt reklamasjonsfristen mente kontoret at det kunne stilles spørsmål ved om ikke avhl. § 4-19 (3) kom til anvendelse. Ettersom tidligere eier (selger) også hadde reklamert til Block Watne over skjevhet i stuen, kunne det være grunn til å anta at dette var et forhold som det burde blitt opplyst om etter § 3-7. Dersom § 3-7 var brutt kunne ikke selskapet (selger) påberope seg at det var reklamert for sent.

Ettersom selgerne selv hadde funnet grunn til å klage på det skjeve gulvet, mente kontoret at dette var en opplysning som kjøperen ”hadde grunn til å rekne med” at ville bli gitt. Den manglende opplysningen ville videre ha virket inn på avtalen mellom partene ettersom kjøper hadde planer om å legge parkett, og at det ville bli vanskeligere og dyrere når gulvet var skjevt. Kontoret ba derfor om selskapets kommentar til om det forelå brudd på avhl. § 3-7.

Ved brev av 29.08.2006 skrev Forsikringsklagekontoret brev til kjøper (**bilag 22**). Kontoret opplyste om at forholdet vedrørende umalt gavlvegg ikke ville bli behandlet av kontoret ettersom dette var et forhold som hadde blitt oppdaget før overtakelse. Kontoret behandlet heller ikke spørsmålet om den utette verandaen ettersom dette var et forhold mellom selger og en nabo. Kjøper ble derfor informert om at kontoret hadde tatt spørsmålet vedrørende skjevhet i gulvet opp med selskapet.

Selskapet ga tilsvaret til Forsikringsklagekontorets brev ved brev av 04.09.2006 (**bilag 23**). Selskapet anførte at ettersom selger ble forsikret av Block Watne om at det ikke var noen risiko forbundet med bygningskonstruksjonen og at skjevheten kun hadde estetisk betydning, var dette noe som selger anså som ”ute av verden”. Selger anså det da heller ikke som noe som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Videre anførte selskapet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Som nevnt i vårt brev av 23.februar -06 kan vi ikke se at det er nødvendig å utbedre forholdet da eiendommens funksjon kun er marginalt påvirket. Dersom kjøper allikevel velger å utbedre forholdet så er det kun merkostnadene forbundet med en avretting som skal inngå i mangelsvurderingen, ettersom han likevel hadde planer om å legge ny parkett ... Ved legging av parkett må et visst behov for avretting påregnes. Slik selskapet ser det er det kun eventuelle merutgifter knyttet til avretting på de områder hvor gulvet er skjevtere enn det som må forventes, som skal inngå i mangelsvurderingen. Etter vårt skjønn må disse merkostnadene være svært beskjedne sett i sammenheng med de øvrige kostnader som uansett ville påløpe. Ettersom det allerede var planlagt å legge nytt parkettgulv er en slik eventuell merkostnad etter vårt syn ikke noe som ville virket inn på avtalen eller noe som medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf avhl. § 3-9, 2.alt".

Selskapet anførte videre at det fremsto som uklart hvor omfattende skjevheter det faktisk dreide seg om. Av takstrapporten fremgikk det at skjevheten var 20 mm målt ved peisen. Det fremgikk imidlertid ikke av taksten om skjevheter andre steder i boligen overstiger det som må anses som akseptabelt avvik. Selskapet hadde ved flere anledninger anmodet Takstsenteret om å redegjøre nærmere for sine målinger, uten at henvendelsene hadde blitt besvart. Klager ble derfor anmodet om å få takstmannen til å besvare henvendelsen, samt å spesifisere hvordan anslaget på kr. 45.000,- fremkom (**bilag 11**).

Ved brev av 28.09.2006 (**bilag 24**) ba Forsikringsklagekontoret kjøper om å fremskaffe en oversikt over hvilke kostnader som knyttet seg til hvert av punktene i takstmannens rapport (**bilag 11**).

Kjøper besvarte kontorets henvendelse ved brev av 24.10.2006 (**bilag 25**). Kjøper anførte at han ikke hadde hatt planer om å legge ny parkett uavhengig av skjevheten i gulvet. Hadde det ikke vært for skjevheten i gulvet ville det ikke ha vært nødvendig å bytte parkett. Kjøper vedla uttalelse fra takstmann Grobstok, som opplyste at utgiftene som var oppsatt i rapporten kun var utgifter til å få gulvet i forventet stand. Ved utbedring var det ikke mulig å få til en helhetlig flate uten at hele gulvet ble utbedret. Ettersom skjevhetene først ble oppdaget under møblering av huset var det også medregnet utgifter til utflytting av møbler. Kjøper fastholdte i brevet sin anførsel om at det forelå en vesentlig skjult mangel ved boligen.

Selskapet innga nye kommentarer i saken ved brev av 09.11.2006 (**bilag 26**). Det at kjøper nå anførte at han opprinnelig ikke hadde tenkt å legge parkett sto i strid med det han tidligere hadde forklart. Selskapet viste til brev fra kjøper til Block Watne datert 06.04.2005 før reklamasjonen ble fremmet overfor selskapet, hvor kjøper opplyste at; *"jeg har planer om å legge parkett i løpet av sommeren. Men med et slikt gulv vil jeg få store problemer"*. Uttalelsen måtte tolkes slik at planene om å legge parkett ikke var utløst av skjevheten i gulvet, men at kjøper i stedet mente at skjevheten ville hindre parkettleggingen.

Det ble videre av selskapet fastholdt at gulvet tilfredsstilte alle sikkerhetskrav, og at det kun var snakk om en ren estetisk problemstilling. Av selskapets brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det vises til taksten fra Takstsenteret på side 4, punkt 1 hvor det opplyses at ”retningsavviket er vanskelig visuelt synbart, først ved møblering i stuen merkes avviket ved at møbler heller sterkt fremover ... Når det gjelder foreslåtte tiltak om å legge nytt gulv, så fremstår dette etter selskapets syn som et unødvendig og uforholdsmessig tiltak. Det vises i denne forbindelse til avhl. § 7-2 (2). Det er kun dokumentert retningsavvik i et begrenset område ved peisen og i den grad det er behov for å avhjelpe forholdet så bør dette kunne gjøres ved å legge noe under eventuelle møbler som plasseres ved peisen, slik at de kommer i vater ... Når det gjelder kjøkkenet så er eventuelle skjevheter overhodet ikke nevnt i takstrappen og til tross for gjentatte anmodninger er det ikke fremlagt målinger som dokumenterer et avvik her. Det vises til vårt brev til FKK av 4.september. At heller ikke den siste uttalelsen fra Takstsenteret besvarer dette spørsmålet finner vi påfallende. Det er klager som har bevisbyrden for at det foreligger mangel ved eiendommen og ettersom det ikke er lagt frem dokumentasjon for retningsavvik på kjøkkenet har han ikke oppfylt sin bevisbyrde”.

Kontoret skrev brev til selskapet 04.01.2007 (**bilag 27**). Kontoret opplyste om et brev mottatt fra kjøper datert 22.11.2006 hvor kjøper opplyste at han hadde hatt planer om å legge parkett, men vurderte først hva et slikt gulv ville koste. Etter at han oppdaget skjevheten ble det klart at han måtte gjøre noe med gulvet.

Slik kontoret forsto selskapet var den største skjevheten begrenset til ett område i stuen. Det var selskapet som hadde bevisbyrden for at forholdet var så bagatellmessig at det ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen. Kontoret kunne ikke se at selskapet hadde dokumentert dette. Etter å ha vist til skaderapporten av takstmann Grobstock hvor det fremgikk at stuegulvet hadde målt retningsavvik på 20 mm målt over en avstand på 2 meter, og at de utførte arbeidene ikke var i tråd med teknisk forskrift til plan og bygningsloven, var det etter kontorets oppfatning grunn til å anta at skjevheten ikke var ubetydelige.

Videre når det gjaldt prisavslaget størrelse så fremgikk det av Grobstocks uttalelse at utgiftene i post 1 kun var utgifter til å få gulvet i forventet stand (**bilag 25**). Kontoret forsto det slik at det ikke var medtatt utgifter til parkettmaterialer og merarbeid ved å legge parkett. Selskapet ble til slutt bedt om å redegjøre nærmere for sin anførsel om at retting av gulvet var et uforholdsmessig tiltak i henhold til avhl. § 7-2 (2). Kontoret opplyste videre om at dersom partene ikke ble enige kunne spørsmålet forelegges Forsikringskadenemnda til uttalelse.

Selskapet skrev tilsvaret til kontoret ved brev av 08.02.2007 (**bilag 28**). Det ble fastholdt at det i skadetaksten til Grobstock kun var foretatt målinger av gulvet rundt peisen i stuen. At det kunne være noen skjevheter rundt peisen var ikke uvanlig ettersom denne veide flere hundre kilo.

Når det gjaldt utbedringskostnadene var selskapet uenig i at takstmannens uttalelse måtte oppfattes slik at det ikke var medtatt utgifter til parkettmaterialer og medarbeid ved å legge parkett. Ut i fra side 4 i skadetaksten omfattet kostnadene både uttømming av møbler, fjerning av lister og laminatgulv, avretting av gulv med avrettingsmasse samt legging av nytt gulv og montering av lister. Selskapet anførte videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”En vesentlig del av overslaget omfatter således arbeidskostnader, knyttet til arbeider som uansett måtte gjøres i forbindelse med den planlagte omleggingen fra laminat til parkettgulv ... Det synes åpenbart at utgifter for å få gulvet rettet – det vil si innkjøp og legging av avrettingsmasse – ikke kan koste kr. 45.000,- pluss mva. Ved henvendelse til Maxbo i dag fikk jeg opplyst at 25 kg avrettingsmasse koster kr. 298,-. Det anføres at på bakgrunn av ovennevnte at merkostnader forbundet med avretting åpenbart ikke ville virket inn på avtalen, jf avhl. § 3-7 og at forholdet heller ikke medfører et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf § 3-9, 2.punktum”.

I brev av 15.03.2007 (**bilag 29**) informerte kontoret om at saken ville bli forberedt til behandling i Forsikringskadenemnda.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt, om kjøper har misligholdt sin opplysningsplikt etter § 3-7, og om det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til denne bestemmelsen. Videre bes KFE om å ta stilling til om det reklamerte forhold medfører et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf § 3-9, 2.pkt.