

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 455

25.4.2014

### **Saken omhandler:**

Knirk i gulv på to soverom og i mellomgang.  
Avhendingsloven §§ 3-7 og 4-19.

Eierseksjonsleilighet oppført i 2005, ble i mai 2012 solgt "som den er" for kr. 3 340 000,-. Overtakelsen fant sted 30.06.2012. I desember 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over knirk i gulv på to soverom og mellomgang. Kjøper opplyste at hun først hadde tatt leiligheten i bruk i juli/august 2012, og at det i september 2012 ble oppdaget en voldsom knirk i gulv på soverom og mellomgang. Knirken ble mer tydelig jo kjøligere det ble ute. Det ble anført at det ikke hadde blitt gitt opplysninger om knirk i gulvet ved salget. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med henvisning til at selger hadde blitt opplyst i verdi- og lånetaksten om skjevheter i gulv i mellomgang. Videre hadde selger gitt muntlige opplysninger om knirk på visning og ved overtakelsen. Selskapet anførte til slutt at kjøper hadde reklamert for sent over forholdet til selskapet. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige gulvet, og det ble konkludert med at knirk i gulv skyldtes bevegelser i underlaget som bestod av sponplater. Kjøper rekvirerte deretter firma til utbedre gulvet, og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet. Etter flere avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom frem til at kjøper hadde reklamert rettidig overfor selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatet kom videre frem til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om knirk i gulv ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Sekretariatet la avgjørende vekt på at utbedring av skadeforholdet hadde kostet kjøper kr. 10 581,50,- inkl. mva å utbedre, hvilket var for lavt til at innvirkningskriteriet kunne sies å være oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har klaget saken inn til KFE for en fornyet vurdering.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 20 581,- inkl. mva. (Utbedringskostnader + advokatutgifter).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjonen er rettidig fremsatt, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret sin vurdering av 14.3.2014. Vurderingen er inntatt som bilag 21 i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Slik saken er opplyst, er nemnda også enig med klagekontoret i at man må legge til grunn at klager ikke mottok opplysninger om problematikken knyttet til knirk i gulvet forut for avtaleinngåelsen. Spørsmålet for nemnda blir etter dette om den tilbakeholdte opplysningen er av en slik karakter at den må anses for å ha virket inn på partenes avtale, slik at feilen utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Nemnda er enig med selskapet (Bilag 18 til redegjørelsen) i at de relevante utbedringskostnadene som må legges til grunn for vurderingen er kr 22 600 inkl. mva. Dette utgjør 0,67 % av kjøpesummen.

Avviket er objektivt sett relativt beskjedent og ligger i henhold til nemndas tidligere praksis i absolutt nedre del av hva som kan anses for å ha virket inn på en boligkjøpsavtale. I de tilfellene hvor nemnda tidligere har kommet til at innvirkningskriteriet er oppfylt ved et så beskjedent avvik som i denne saken, har det vært tale om feil av en helt annen art enn knirk i gulvet, eksempelvis hvor en defekt tilbakeslagsventil har medført tilbakeslag av kloakk i boligen. Nemnda viser her sine uttalelser av 7. februar 2012 (KFE-316 og KFE-317), med videre henvisninger.

Når både utbedringskostandes objektive størrelse, kostnadenes relative størrelse til kjøpesummen, forholdets art, boligens alder mm. tas i betraktning i en samlet vurdering, har nemnda kommet til at den tilbakeholdte opplysningen ikke kan anses for å ha virket inn på partenes avtale. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i etter 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. 11874-002-1327

Eierseksjonsleilighet ble i mai 2012 solgt "som den er" for kr. 3 340 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**.

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

"... **Byggeår:** 2005...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... Innhold**

*Boligen er beliggende i 2. etg med følgende rominndeling:*

*Gang, 3 soverom, kjøkken, mellomgang, bod, bad/wc/vaskerom og stue med utgang til altan...*

### **... Standard**

*Lekker leilighet med moderne og meget gode kvaliteter... ”.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun kjøpte leiligheten i 2010 og hadde bodd i boligen i ca. 1,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

*”... Pkt. 6. Kjenner du til om det er /har vært setningskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei... ”.*

Det ble ved salget utarbeidet verdi- og lånetakst datert 12.04.2012 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

### **”... Sammenfattet beskrivelse**

*... Leiligheten er beliggende i 2.etasje i en boligblokk som ble oppført i 2005. Bygget har et moderne preg og liten aldersslitasje. Innvendig er leiligheten blitt påkostet i forhold til normal standard, og fremstår som lys, pen og tidsriktig...*

### **... 224 Frittbærende dekker**

*Bygningen har etasjeskiller utført i betong og tre.*

*Vedlikehold ol:*

*Litt skjevheter i gulv i mellomgang, dette skyldes sannsynligvis at dette er overgangen mellom tradisjonelt bjelkelag og betongdekke...*

### **... 242 Gulvsystemer**

*Gulvoverflater av eikeparkett og fliser.*

*Vedlikehold ol:*

*Dårlige sammenføyninger på kjøkkengulv (lengderetning)... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 30.06.2012 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema og brev datert 17.12.2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over knirk og skjevheter i gulv på soverom og mellomgang. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... 30. 06.2012 overtok undertegnede leiligheten.*

*Grunnet lengre sykehusopphold bebodde jeg ikke leiligheten før i juli/august.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Min sønn flyttet inn i slutten av september og det var da soverommet hans ble tatt i bruk at jeg oppdaget en voldsom knirk i gulv på soverom og på mellomgang. Når man går på gulvet forplanter knirken seg i veggene og jeg blir stadig vekket opp av dette.*

*Min sønn og jeg har forskjellig døgnrytme og følgelig blir dette en stor belastning for oss begge.*

*Jeg har vært i kontakt med (...) Nævdal Bygg (byggeleder på dette bygget) for å høre hva han mente om dette. Han fraskriver seg ansvar, men foreslo at jeg skulle ta kontakt med en fagmann. Det gjorde jeg umiddelbart og han konkluderte med at gulvene "gav etter", dvs. det er voldsom bevegelse i grunnen. Han sa også at for å finne årsaken til knirkingen måtte gulvene fjernes.*

*Se vedlagte takst hvor takstmann Olav Flagtvedt påpeker at det er litt skjevhet i gulvet i mellomgang.*

*Det er ikke gitt opplysninger om soverommet hvor belastningen (knirken) i gulvet er av en alvorlig karakter...".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 04.01.2013 (**bilag7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... I taksten som forelå før kontraktsinngåelse, står følgende opplyst på side 18: "Litt skjevheter i gulv i mellomgang, dette skyldes sannsynligvis at dette er overgangen mellom tradisjonelt bjelkelag og betongdekke".*

*Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du uansett ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.*

*Når det gjelder forholdet "knirk", er dette et forhold som selger [selger] bekrefter er gitt muntlige opplysninger om ved visning, og spesielt omtalt ved overtakelsen 30.06.12, der selger fremla forslag til tiltak for hvordan fjerne knirken.*

*Det bemerkes at forhold som er synlig, i dette tilfellet "hørbart", ikke regnes som "skjult" og således kun i ytterst få tilfeller, utgjøre en mangel etter avhendingsloven.*

*Her er det naturlig å anslå at dersom problemet "knirk" er av en "alvorlig karakter", som anført i kjøpers reklamasjon, ville det vært tatt et forbehold i overtakelsesprotokollen.*

*Avslutningsvis nevnes at det følger av avhendingsloven § 4-19 at reklamasjonen må mottas innen 5 år fra overtakelsen, og videre at reklamasjonen må mottas innen "rimelig tid" etter at den påståtte mangel ble oppdaget...*

*... Vi kan ikke se at det i denne saken har vært behov for særlig tid til å rette reklamasjonen til selger. Ut fra den ovennevnte forklart om hva som regnes som "innen rimelig tid", vil det i alle tilfeller være*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

reklamert for sent, da man er forpliktet til å tilkjennegi at man er kjent med forholdet innen 2-3 måneder.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det reklamerte forhold utgjør noe avvik fra det avtalte, og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler.

Eiendommen er ikke i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen sammenholdt med det innreklamerte forholds karakter (knirk) må forholdet anses påregnelig... ”.

Kjøper rekvirerte Takst Team Hordaland v/Johan Lauvås til å besiktige leiligheten, og det ble utarbeidet en befæringsrapport datert 25.01.2013 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

” .... Ny bolig i 2005.

Leiligheten ble tatt i bruk av nåværende eier i slutten av juli 2013 (...) Dette er en 4 roms leilighet med gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Sønnen flyttet inn i september 2012. Det ble da oppdaget mye knirk i gulvet i soverommet som sønnen benyttet, samt i tilliggende gang...

### ... Årsak

Mest sannsynlig årsak til knirken er bevegelser i underlaget som består av sponplater. Denne knirken har mest sannsynlig oppstått før ny eier overtok boligen.

### Skadeomfang:

Gang 2,9 m<sup>2</sup> og soverom 9,1 m<sup>2</sup> er berør. Her må parketten fjernes og erstattes med ny. Underliggende sponplater skrues bedre til underlaget...

### Kostnader:

... Dette gir en reparasjonskostnad på kr. 18 238,- inkl. mva. ”.

Kjøper rekvirerte en termografiinspeksjon og tetthetsprøving av leiligheten, og det ble utarbeidet termografirapport av Termografi og Måleteknikk Bergen AS datert 30.01.2013 (**bilag 9**). I rapporten fremgikk det at leiligheten tilfredsstilte byggeforskriftens krav til total tetthet. Selv om den totale tettheten tilfredsstilte kravet, ble det imidlertid avdekket luftlekkasjer ved gulvene i soverommene mot øst. Her ble det registrert utetthet med luftlekkasjer i overgangen mellom yttervegg og gulv, der gulvet var oppført. Gulvene i soverommene var generelt kalde langs yttervegg. Luftlekkasjene måtte utbedres av hensyn til inn klima lokalt. Det ble konkludert med at leiligheten ikke tilfredsstilte byggeforskriftens krav til termisk inn klima langs overgangen mellom gulv og yttervegger i soverommene (Rapporten hitsettes ikke da skadeforholdet ikke er en del av kjøpers klage til KFFE).

Kjøper v/advokat oversendte skaderapportene til selskapet i brev datert 04.02.2013 (**bilag 10**). Kjøper fastholdte reklamasjonen knyttet til knirk i gulv, og reklamerte videre over luftlekkasjer i leiligheten. Av kjøpers brev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **"Mangel 1: knirk i gulv**

#### *Mangelsvurdering*

*Forholdet som det er reklamert på gjelder en særdeles sjenerende knirkelyd fra gulvet i gang og soverom. Gulvene er her lagt på trebjelkelag. Hva som er den egentlige årsaken til den uakseptable knirkestøyen vil først kunne avdekkes når gulvet tas opp.*

*Selgers opplysningsplikt er ikke oppfylt vedr. det reklamerte forholdet verken i egenerklæringen eller ved overtakelsen. Det er følgelig direkte feil som De anfører at selger har opplyst noe om knirk ved visning og overtakelse. Verken selger eller hennes medhjelper har opplyst om knirken verken under visning (selger var ikke tilstede ved kjøpers befaring) eller ved overtakelsen. Taksten er også taus om dette temaet.*

*Kjøpers undersøkelsesplikt er oppfylt. Kjøper har ikke avdekket noe knirk ved sine undersøkelser forut for kjøpet. En hovedårsak til dette er hennes vekt. Hun hadde på det aktuelle tidsrom en kroppsvekt på ca. 40 kg. Den lave vekten var foranlediget av hennes sykdom. Hun har vært under sykehusbehandling i perioden forut for kjøpet og i tiden etter overtakelsen. Hun tilflyttet eiendommen i månedsskiftet juli/ august 2012 grunnet sykehusbehandling. Hennes sønn tilflyttet eiendommen medio september 2012, etter at sønnen flyttet inn ble knirkelydene konstatert. Det faktum at sønnen hadde en betydelig høyere kroppsvekt var årsaken til dette. Knirkestøyen ble svært sjenerende. Familien fikk etter hvert ikke fred fra støyen slik at livskvaliteten ble forringet.*

*Kjøper har innhentet en sakkyndig rapport vedr. mangelsforholdet, jfr. vedlagte rapport fra Takst Team Hordaland datert 25.01.13.*

#### *Reklamasjon*

*Prinsipalt anføres at kjøper har reklamert innen lovens ramme. Det må her tas hensyn til kjøpers spesielle situasjon.*

*Subsidiært anføres at selgers manglende oppfyllelse av opplysningsplikten uansett vil føre til at reklamasjonen er rettidig inngitt, jfr. avhl. § 4-19 (3).*

#### *Krav*

*Kjøper ber avklart om selger vil gjøre bruk av sin utbedringsrett, jfr. avhl. § 4-10.*

*Det understrekes at rapporten er basert på en vurdering før gulvet er tatt opp. Følgelig kan det ikke ses bort fra at årsaken til mangelen kan ligge i selve konstruksjonen. Jeg viser allerede til det som framgår av neste punkt vedr. luftlekkasje.*

### **Mangel 2: luftlekkasje**

#### *Reklamasjon*

*Soverommene som er anlagt på trebjelkelag er umulig å varme opp i kalde perioder. Dette er blitt avdekket nå i januarkulden. Det er derfor gjennomført en termografisk undersøkelse av leiligheten.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det reklameres herved over luftlekkasjer i overgangen mellom yttervegg og gulv vedr. to soverom og mellomgang...*

*... Mangelsvurdering*

*Kjøper vil anføre at selger har unnlatt å opplyse om problemet med å få etablert akseptabel innetemperatur/gulvvarme i den kalde årstiden. Det anføres at selger må ha erfart problemene i sin eiertid uten at dette er kommet til uttrykk verken skriftlig eller på annen måte... ”.*

Selskapet avsto kjøpers krav i brev datert 12.02.2013 (**bilag 11**). Når det gjaldt knirk opprettholdte selskapet sin tidligere avgjørelse av 04.01.2013. Selskapet bemerket at knirk var et synlig forhold som ikke utgjorde en rettslig mangel etter avhendingsloven. Kjøper hadde videre reklamert for sent. Når det gjaldt forhold knyttet til luftlekkasje i overgang yttervegg og gulv på soverom ba selskapet kjøper om å dokumentere kravet.

Ved brev datert 23.10.2013 (**bilag 12**) opplyste kjøpers advokat til selskapet at kjøper nå hadde fått utbedret mangelen knyttet til knirk i aktuelle gulv. Av kjøpers brev hitsettes:

*”... [Kjøper] har nå fått utbedret mangelen knyttet til knirk i det aktuelle gulv. Vedlagt følger betalt faktura med vedlegg.*

*I tillegg til utgiftene med utbedring av mangelen, har [kjøper] hatt utgifter til advokat. Hennes egenandel under rettskjøpsforsikringen er ca. kr. 10.000,- pr. i dag (ikke endelig avregnet).*

*For å sette en sluttstrek i denne saken, kreves at [kjøper] får dekket sine utlegg som følger:*

<i>Utbedringskostnad</i>	<i>kr. 10.581,50.</i>
<i>Egenandel advokatutgifter</i>	<i>kr. 10.000,00.</i>
<i>Sum</i>	<i>kr. 20.581,50.</i>

*Deres tilbakemelding imøteses.”.*

Vedlagt kjøpers brev fulgte faktura mottatt fra J. H. Nævdal Bygg AS datert 16.10.2013 (**bilag 13**). Fakturabeløp til kjøper var på kr. 10 581,-. Det fremgikk av fakturaen at fakturaen gjaldt kjøpers andel av en faktura fra Ebbe AS datert 26.09.2013 på til sammen kr. 22 600,- for utskiftning av parkett (vedlagt bilag 13).

Selskapet fastholdte sitt avslag i saken i brev datert 07.11.2013 (**bilag 14**). Av selskapets brev hitsettes:

*”... Prinsipalt opprettholdes vår avgjørelse av 04.01.13 og 12.02.13. Videre opprettholdes at reklamasjonen er fremsatt for sent, jfr. avhl. § 4-19... ”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper fastholdte reklamasjonen i brev til selskapet datert 25.11.2013 (**bilag 15**). Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Nævdal Bygg AS ved Geir Berg (utbygger her) og byggmester Baste Ebbesvik (han som utbedret det reklamerte forholdet her hos meg) har begge opplyst meg at knirk ikke alltid er synlig (hørbar). Den varierer med temperatur. Det betyr at når det blir kjøligere er knirken mer framtrædende. Det er altså ikke som jeg trodde min lave vekt som er årsak til at jeg ikke oppdaget dette umiddelbart ved innflytting. Knirken oppstod på høsten og tiltok utover vinteren. Reklamasjonen er derfor gjort når dette ble oppdaget og er derfor ikke fremsatt for sent..."*

*... Videre skriver dere at "tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende". Dette forholdet har ingenting med vedlikehold og alder og gjøre. Leiligheten er bygget i 2005. Feilen/mangelen lå i sponplatene **under gulvet**.*

*Jeg oppsummerer slik:*

- *Selger påstår muntlig i telefon med Protector å ha gitt opplysninger om knirken ved overtakelsen og at hun også har lagt frem forslag til tiltak for hvordan fjerne knirken. **Dette medfører ikke riktighet**. Hadde jeg fått opplysninger om en slik omfattende mangel at flere gul i leiligheten må tas opp hadde jeg gått fra kjøpet. Uansett skulle denne mangelen/feilen vært skrevet ned på overtakelsesprotokollen. Her skulle også kostnader og hvem som skulle betale og utføre arbeidet vært med. Imidlertid synes jeg at mangelen er av en slik karakter at det burde vært gitt opplysninger om dette i takst. Dette er klart en klanderverdig opptreden. Kan for øvrig legge til at skjevheten i gulvet ikke har noen sammenheng med knirken. **Det er aldri, verken på visning, i takst eller ved overtakelse vært uttalt noe om knirk i gulvene.***
- *Hvordan kan selger gi meg opplysninger om hvordan jeg kan utbedre et forhold som hun ikke kjente til? (i følge egenerklæringsskjema). Dessuten måtte gulvet taes opp for å **finne årsaken til knirken**.*
- *Megler er **ikke** blitt informert om knirken og det er derfor ikke blitt gitt opplysninger om dette på visning slik selger påstår.*
- *Selger har solgt leilighet på et **gunstig tidspunkt**, på sommeren da knirken ikke var synlig (hørbar) og har derfor unnlatt å gi opplysninger om dette... "*

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev datert 04.12.2013 (**bilag 16**). I brevet bemerket selskapet blant annet:

*"... Undertegnede har gjennomgått saken en gang. Det har ikke fremkommet nye opplysninger i saken, det er således ikke funnet grunn til å endre vårt standpunkt om at det i dette tilfellet ikke er grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven.*

*Boligen er kjøpt med et "som den er" forbehold, noe som fremgår av den kjøpekontrakt du har inngått.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vedrørende selgers påståtte manglende opplysninger bemerkes det: Det kreves minst grov uaktsomhet og kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger skal komme i ansvar etter §§ 3-7, jfr. dom avsagt fra Hålogaland lagmannsrett, LH-2007-188096. Videre er det de bevisst illojale og mer kvalifiserte former for klanderverdig opptreden bestemmelsen tar sikte på å fange opp. Selgers handlemåte må utgjøre et markert avvik fra forsvarlig handlemåte hvor selger er vesentlig mer å klandre enn ved vanlig uaktsomhet. Som nevnt avslagsbrevet datert 12.02.13, det er ikke påvist klanderverdig eller illojalt tilbakehold av opplysninger fra selger, og det foreligger heller ikke grov uaktsomhet hos selger.*

*Det legges til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Avslutningsvis nevnes det at det i henhold til norsk rettspraksis kun er kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solgt "som den er" (...) Det fremkommer av vedlagt dokumentasjon at utgiftene vedrørende det reklamerte forhold utgjorde kr. 10.581,50 inkl.mva. Følgelig vil ikke beløpet utgjøre en mangel etter avhendingsloven..."*

I brev til selskapet datert 21.01.2014 (**bilag 17**) opplyste kjøper at hun hadde vært i kontakt med takstmannen som utformet verdi- og lånetaksten ved salget av leiligheten. I brevet bemerket kjøper:

*"... Jeg har vært i kontakt med byggmester Olav Flagtvedt, han som utførte takst på ovennevnte leilighet 12.04.12. Han "oppdaget" ikke knirk i leiligheten da han var på befaring her og fikk heller ikke opplysninger om dette fra selger. Han sa også at hvis han hadde fått disse opplysningene (om knirk og luftgjennomtrenging/kulde) ved befaringen, ville leiligheten fått en annen/lavere takst og den ville vært vanskeligere å selge. Disse manglene skulle vært gitt opplysninger om i taksten. I tillegg kan man ikke uttale seg om hvilke tiltak som skal til for å fjerne knirk uten at gulvene tas opp.*

*Jeg har snakket med beboer her og flere har hatt problemer med knirk i gulvene. Disse har fått utbedret dette i forbindelse med skriftlig reklamasjon innen et år etter innflytting. Jeg har også snakket med første eier av denne leiligheten og hun bekrefter knirken, og sier at den var verst i den kjølige årstiden. Hun reklamerte ikke og det er derfor ikke utbedret. Så "knirken" har vært i denne leiligheten siden bygget var nytt. Dette viser at selger må ha kjent til dette...*

*... Jeg ber Protector om å refundere utgiftene jeg har hatt til utbedring av knirken. Jeg har tidligere sendt dere faktura fra byggmester Ebbesvik. I tillegg har jeg hatt advokatutgifter på kr. 10.000,- som jeg også vil ha dekket. Jeg ville aldri fått Nævdal Bygg med på dette uten advokathjelp. Reklamasjonsfristen for dette er for lengst gått ut. Som dere ser av faktura er beløpet for utbedringen kr. 22 600,-."*

I brev datert 28.01.2014 (**bilag 18**) fastholdte selskapet overfor kjøper at knirk i gulv ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Av selskapets brev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Prinsipalt fastholdes vår konklusjon om at det er reklamert for sent. Subsidiært at selger ikke har opptrådt klanderverdig ved salget, noe som synes å understøttes av uttalelse fra tidligere salgsledd. Viser i denne forbindelse til at du skriver at tidligere salgsledd ikke reklamerte på forholdet selv om hun opplevde knirk. Dette taler mot at forholdet fremstod som et problem for tidligere salgsledd og selger.*

*Atter subsidiært kan vi ikke se at en eventuell mangelfull opplysning kan ha innvirket på avtalen jf. avhl § 3-7 (...) I det foreliggende tilfelle, utgjør utbedringskostnadene kr. 22 600,-. Inkl. mva, noe som utgjør 0,67 % av kjøpesummen. Etter vår mening, er det lite sannsynlig at avtalen ikke ville blitt inngått eller at du ville gitt en lavere bud på grunn av så lave kostnader. Dette understøttes blant annet av at du kjøpte boligen 150.000 over prisantydning til tross for opplysninger om svikt (skjevheter) ved gulv... ”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 25.02.2014 (**bilag 19**). Kjøper anførte at knirk i gulv på soverom og mellomgang var et skadeforhold som selger hadde unnlatt å opplyse om ved salget.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 28.02.2014 (**bilag 20**). Selskapet bemerket at beløpet kr. 150 000,- nevnt i selskapets brev av 28.01.14 var en skrivefeil, og at riktig beløp skulle være kr. 50 000,-.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 14.03.2014 (**bilag 21**). Sekretariatet kom frem til at kjøper hadde reklamert rettidig overfor selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatet kom videre frem til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om knirk i gulv ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var videre av den oppfatning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*” Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til knirk i gulv på to soverom og mellomgang, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger hva gjelder knirk i gulv,*

*Selskapet anfører at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19 første ledd.*

*Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget skadeforholdet, jf. § 4-19 første ledd.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Med bakgrunn i avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233 legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes over 3 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.*

*I kjøpers reklamasjon til selskapet av 17.12.2012 opplyser kjøper at knirken i gulv først ble avdekket etter at kjøpers sønn flyttet inn i leiligheten i september 2012. I kjøpers brev til selskapet datert 25.11.2013 opplyser kjøper videre at knirken i gulvet ble mer fremtredende jo kjøligere det ble ute.*

*I forarbeidene til avhendingsloven § 4-19 uttales det at fristutgangspunktet for reklamasjon etter § 4-19 første ledd begynner å løpe når kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Det stilles ikke krav til at kjøper faktisk hadde kunnskap om avtalebruddet dersom en normal aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Det kreves ikke at kjøper har full oversikt over misligholdets omfang. Reklamasjonsfristen begynner å løpe når kjøper har skaffet seg såpass oversikt over misligholdet at det er rimelig at han tar standpunkt til hvorvidt han vil gjøre det gjeldende eller ikke.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at reklamasjonsfristen i nærværende sak må sies å begynne å løpe fra tidligst september 2012, da kjøper ble klar over knirk i gulv. Denne knirken ble mer merkbar etter dette tidspunkt jo kaldere det ble ute.*

*Reklamasjon fra kjøper ble fremmet overfor selskapet 17.12.2012, ca. 3 måneder etter at kjøper oppdaget knirken første gang. Sekretariatet er av den oppfatning at dette må sies å være innen rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19 første ledd. Kjøper har således reklamert rettidig overfor selskapet for dette forholdet.*

*Sekretariatet kommer derfor til at kjøper ikke har tapt retten til å gjøre knirk i gulv gjeldende overfor selger/selskapet etter avhendingslovens regler, jf. § 4-19.*

*Sekretariatet vurderer deretter hvorvidt selger har tilbakeholdt opplysninger om knirk i gulv ved salget, jf. avhendingsloven § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Det fremgår av selskapets avslagbrev til kjøper datert 04.01.2013 at selger hadde kjennskap til knirk i gulv, og at hun muntlig opplyste om dette på visning og overtakelse. Kjøper bestrider imidlertid at opplysningene om knirk ble gitt ved salget.*

*KKFE kan ikke legge til grunn udokumenterte påstander fra partene som ikke lar seg etterprøve i sakens dokumenter. Sekretariatet må forholde seg til de skriftlige dokumentene som er fremlagt i saken. I salgsdokumentene ble det ikke opplyst om knirk i gulv. Det ble i verdi- og lånetaksten opplyst*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*om litt skjevheter i gulv i mellomgang. Knirk og svikt i gulv ble imidlertid ikke omtalt. Sekretariatet forstår selskapets brev av 04.01.2013 dit hen at selger hadde kjennskap til knirk i gulv. Det er ikke dokumentert at disse opplysningene ble formidlet til kjøper ved salget. Sekretariatet legger derfor til grunn at selger har tilbakeholdt opplysninger om knirk i gulv ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7 første punktum.*

*For at den tilbakeholdte opplysningen skal utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7 er det imidlertid videre et vilkår at det har virket inn på avtalen at kjøper ikke har fått opplysninger om knirk i gulv på soverom og mellomgang jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3 7 annet punktum.*

*Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at gulvet på soverom og mellomgang knirket ved kaldere perioder på året.*

*Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at en slik opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at utbedring av skadeforholdet har kostet kr. 10 581,50,- inkl. mva, jf. brev fra kjøpers advokat til selskapet av 23.10.2013. Utbedringskostnadene utgjør om lag 0,3 % av boligens kjøpesum, hvilket etter sekretariatets syn er for lavt til at innvirkningskriteriet kan sies å være oppfylt.*

*Sekretariatet kommer derfor til at den tilbakeholdte opplysningen om knirk i gulv ikke ville hatt betydning for innholdet i avtalen mellom partene. Tilbakeholdt opplysning om knirk utgjør ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

*Selv om det ikke er anført overfor KFFE vil sekretariatet også bemerke at knirk i gulv heller ikke kan sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises til at skadeforholdet verken kvantitativt eller kvalitativt oppfyller mangelsbestemmelsens vesentlighetskrav.*

*Sekretariatet konkluderer etter dette med at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 24.03.2014 (**bilag 22**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Jeg har fått avslag på min klage fra Protector og KFFE. Konklusjonen er at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler. Videre sier KFFE at skadeforholdet verken kvantitativt eller kvalitativt oppfyller mangelsbestemmelsens vesentlighetskrav.*

*Boligen har en mangel som selger har tilbakeholdt opplysninger om og som ville påvirket min beslutning om å kjøpe boligen. Gjennom vinteren kunne disse to soverommene ikke brukes. Min sønn*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*flyttet da madrassen inn på gulvet på en tv-stue på 10,3 kvm. Jeg flyttet min madrass på gulvet i stuen. 25 kvm av leiligheten kunne ikke benyttes. Slik bodde vi gjennom vinteren 2012-2013. Dette er ikke kvalitet. Leiligheten er solgt som "lys og lekker leilighet med gode kvaliteter".*

*KKFE skriver at utgiftene mine har vært kr. 10.581,50. Mine utgifter har vært 20.581,-. Etter gjentatte henvendelser fra min advokat mot Nærdal Bygg (utbygger) kom han på befaring og la frem et tilbud om 50/50 prosent deling. Da jeg selv kontaktet utbygger flere ganger fikk jeg klar beskjed om at reklamasjonsfristen var gått ut.*

*Kjøper har via telefon til Protector sagt å ha gitt meg opplysninger om knirken og hvilke tiltak som må gjøres på overtakelsesdagen. Dette er ikke riktig. Slike opplysninger ville da ha blitt skrevet i overtakelsesprotokollen. Den ville jeg ikke undertegnet uten visshet om at selger tok kostnader for utbedredelse av mangelen. Så en slik opplysning ville absolutt virket inn på boligens pris.*

*Verken salgsprospekt, egenerklæring, takstmann eller megler har fått opplysninger om mangelen. Den har ikke vært hørbar, altså synlig på salgstidspunktet. Vil påpeke at skjevheten i gulvet i mellomgang ikke har noen sammenheng med knirken i gulvene.*

*Vedlegger tilbud og faktura fra Nævdal Bygg. Som dere kan se er dette behandlet som en reklamasjon. Dette burde vært utbedret av selger og jeg kan derfor ikke se at jeg skal betale kostnadene for dette. Vil igjen opplyse om at første eier reklamerte på dette forholdet, men kun muntlig og fikk derfor ikke utbedret dette.*

*Jeg ønsker en vurdering av saken hos Klagenemnda for Eierskifteforsikring. ”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte korrespondanse med Nævdal Bygg AS (**bilag 23**), som viste at kostnadene til utskiftning av parkett hadde blitt delt 50/50 mellom kjøper og utbygger.

Ved e-post til KFE datert 27.03.2014 (**bilag 24**) opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken, og viste til tidligere korrespondanse med kjøper.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19. KFE bes videre om å ta stilling til hvorvidt knirk i gulv på to soverom og i mellomgang utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7.