

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 481

12.12.2014

### Saken omhandler:

Skjevt stuegulv.

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

Enebolig oppført i 1998, ble i mai 2009 solgt "som den er" for kr. 1 950 000,-. Overtakelsen fant sted 15.06.2009. I mars 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over skjevheter i gulv på boligens stue. Forholdet hadde blitt avdekket ved ommøblering av boligen, da det ble plassert et skap inntil veggen i det aktuelle området. Kjøper rekvirerte byggefirma til å befare boligen, og det ble avdekket et avvik på ca. 2,5 cm fra vegg og 80 cm inn på gulvet. For øvrig var ikke gulvet berørt av skjevhetene. Det ble uttalt at gulvet mest sannsynlig hadde blitt bygget slik, samt at forholdet ble ansett å redusere verdien på boligen. Kjøper anførte at hun ikke ble gitt opplysninger om skjevhetene ved salget, og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved boligen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger verken hadde tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Mindre skjevheter i gulv medførte videre ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at skjevt stuegulv utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket sekretariatet at det ikke var dokumentert at skjevheten i gulvet hadde andre konsekvenser enn rent estetiske. Dette ble støttet av at selger først hadde oppdaget forholdet etter å ha bodd i boligen i flere år. Forholdet var av så bagatellmessig art at avviket ikke ble vurdert til å være vesentlig, jf. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 78 500,- eks. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 22.9.2014. Vurderingen følger som Bilag 12 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor i all hovedsak til denne.

Nemnda vil likevel bemerke at den reserverer seg mot å karakterisere forholdet som å være av «bagatellmessig art», slik KKFE gjør i sin vurdering av hvorvidt skjevheten

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Nemnda er imidlertid enig med KKFE i at det ikke er tale om en vesentlig feil.

Utbedringskostnadene i foreliggende sak utgjør om lag 5 % av kjøpesummen. Sett i sammenheng med de øvrige momenter som det er redegjort for av KKFE, er dette ikke tilstrekkelig til at vesentlighetsterskelen kan anses overskredet. Se Rt. 2010 s. 103 og Anderssen; Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner s. 180-181 for en redegjørelse for terskelverdiene.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1384

Enebolig ble i mai 2009 solgt "som den er" for kr. 1 950 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:**  
Ca. 1998.

**Byggemåte:**  
*Boligen er oppført i bindingsverk på støpt grunnmur (...) Relativt høy standard, med bl.a parkett og fliser på gulv. Meget godt vedlikeholdt, lite bruksslitasje...*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1998 og hadde bodd i boligen i 11 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 17.04.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**  
... Enebolig, oppført ca. 1998 (...) Relativt høy standard, med bla. parkett og fliser på gulv. Meget godt vedlikehold, lite bruksslitasje...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... **200 Bygning, generelt**

... Vedlikehold ol:

*Konstruksjoner og overflater er for øvrig hovedsakelig som fra byggeår, godt vedlikeholdt... ”.*

Kjøper overtok boligen 15.06.2009, jf. bilag 1.

Den 19.03.2014 reklamerte kjøper til selskapet. Reklamasjonen er ikke blitt fremlagt for KFFE. Det ble reklamert over skjevheter i gulv.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 01.04.2014 (**bilag 5**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger opplyser til Protector at de ikke har hatt kjennskap til skjevheten. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.pkt...*

*... Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med (...) jf. avhl. § 3-9, 2.pkt...*

*... Mindre skjevheter i gulv er vanlig og vil ikke representere en mangel etter avhendingsloven. Det følger av rettspraksis at skjevhetene må medføre en ”bomessig ulempe” for å anses som en mangel. I foreligge tilfelle tilsier det faktum at du ikke oppdaget forholdet før 4 ½ år etter overtagelse at det her ikke er tale om en bomessig ulempe.*

*Sintef Byggforsk har uttalt at ved bygg av nye boliger må kjøper akseptere en skjevhet på 15 – 20 mm. Dette tilsier at det ikke er vesentlig avvik fra avtalen at en bolig fra 1998 har 25 mm. Skjevheter.*

*Det følger av høyesteretts avgjørelse i ”Avvisningsrettsdommen” at rent estetiske feil, f.eks en skjevhet som ikke har betydning for bæringen av huset, sjeldnere oppfyller vesentlighetskravet enn feil som påvirker eiendommens funksjon, eller feil som kan forårsake ytterligere skader på eiendommen. Det følger av den innsendte dokumentasjonen at gulvet sannsynligvis er bygd med denne skjevheten. Forholdet er således rent kosmetisk, dette taler mot at det er å anse som en vesentlig mangel.*

*Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav... ”.*

Kjøper fastholdte reklamasjonskravet i brev til selskapet datert 16.04.2014 (**bilag 6**). Av kjøpers brev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*"... Dette er ikke en skade eller feil ved slitasje eller dårlig vedlikehold, men boligen er mest sannsynlig bygd med denne skjevheten.*

*Når det gjelder konklusjonen dere har lagt til grunn, kan verken jeg eller de fagfolkene jeg har vært i kontakt med være enig. Vedlagt finner dere 2 bilder som viser det tidligere nevnte skapet. Som dere ser er det en stor klaring fra topp til bunn, målt 5,8 cm ut fra veggen til skap øverst. Det at jeg ikke har hatt et skap på denne veggen tidligere og dermed ikke oppdaget skjevheten virker som et pussig argument fra deres side. Det burde være mulig å møblere og ommøblere i et hus uten at dette skal bli brukt som et argument.*

*Argumentet der dere viser til Sintef Byggforsk sin norm på skjevhet kan ikke gjelde min bolig, som har en skjevhet på 25mm på under en meter. Dere kaller det en kosmetisk feil, men fagfolkene jeg har vært i kontakt med sier det er en vesentlig feil/avvik.*

*Boligen er bygget i 1998 og regnes virkelig ikke som en eldre/gammel bolig.*

*Boligen er solgt "som den er", det står ingenting om skjevheten i gulvet verken i takst- rapporten fra Hans Bech eller i egenerklæringen, så dette var ukjent for meg. Standarden/verdien på min bolig er tydelig redusert med denne skjevheten...".*

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev til kjøper datert 06.05.2014 (**bilag 7**). Selskapet fant ikke grunnlag for å vurdere saken annerledes enn selskapets avgjørelse av 01.04.2014.

Vigga Bygg AS utarbeidet rapport etter besiktigelse av boligen (udatert) (**bilag 8**). Det fremgikk av rapporten at det hadde blitt avdekket et avvik på ca 2,5 cm fra vegg og 80 cm inn på gulvet. For øvrig var gulvet ikke berørt av skjevhetene. Vedlagt rapporten var bilder av forholdet og planskisse av boligen, som viste det berørte området. Av rapporten hitsettes:

*"... Ved innkjøp av nytt skap ble skjevheter i gulvet oppdaget...*

*... Boligen bærer preg av godt vedlikehold og orden.*

*I stue i plan 1 har det blitt oppdaget skjevhet i gulvet langs stuevegg i hele lengden. Se vedlagt plantegning. Boligen har støpt plate på mark samt kjeller i deler av bygget. Skjevheten ligger i overgangen av disse to forskjellige fundamenteringene. Se vedlagt plantegning. Ca. 2,5 cm helning på gulvet fra vegg og 80 cm på gulvet.*

*I takstrappreport datert 17.04.2009 er det beskrevet gulv på grunn i deler av bygget. Vil tro gulv på grunn er oppført med tilfarere og spongulv da noe svikt merkes i gulvet. Berørt areal er på ca 45 m<sup>2</sup>. Rest arealer i stue er kontrollert med nivellerings utstyr og er plant. Noe som kan tyde på at gulvet er bygd med denne skjevheten i det aktuelle området opprinnelig.*

*Ved evt videresalg av boligen vil dette avviket senke verdien på boligen noe. Eier har plikt til og opplyse om dette nå som dette er oppdaget...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- ... For å utbedre skjevheten må følgende utføres;
- Stue må tømmes for møbler.
  - Parkett rives.
  - Avfallshåndtering.
  - Oppbygging av undergulv avrettes.
  - Ny parkett og belistning som opprinnelig.
  - Innflytting av møbler.
  - Ved avretting av gulv må peisovn tilpasses ny høyde.
  - Vask.

Oppbygging av undergulvet er vanskelig og prise inn før man har gjort inngrep i konstruksjonen og fått avdekket oppbygging og da eventuelle feil/skader.

Prisoverslag arbeider som beskrevet over:

Kr. 78500,- eks. mva... ”.

Ved brev til selskapet datert 14.05.2014 (**bilag 9**) opprettholdte kjøper reklamasjonen over skjeve gulv på stue. Det ble opplyst at selger oppdaget forholdet ved at seksjon som ble satt opp inntil vegg sprikte fra veggen.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 02.08.2014 (**bilag 10**). Av kjøpers klage hitsettes:

” ... Saken gjelder skjevhet i gulv.

Jeg ønsker en ytterligere vurdering av saken da jeg har vært i kontakt med fagpersonell fra Vigga Bygg AS, og de kan dokumentere at det er vesentlig feil/avvik ved boligen... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 17.09.2014 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 22.09.2014 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at skjevt stuegulv verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” ... Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

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.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er ikke gitt opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjevhetene.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).*

*Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Hva gjelder selgers avkrysning for «NEI» på spørsmål nr 6 i egenerklæringsskjemaet skal det påpekes at de opplysninger som gis i selgers egenerklæringsskjema må anses som et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.*

*Det foreligger 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 eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og kontraktsmessige tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare for at det skal foreligge en mangel etter denne bestemmelsen er terskelen høy.*

*I dette tilfellet har det påberopte forhold den konsekvens at møbler som blir stående mot vegg spriker litt fra vegg i bakkant. Det er ikke dokumentert at forholdet har andre konsekvenser enn det rent estetiske. Dette støttes av at selger først oppdaget forholdet etter å ha bodd i boligen i flere år.*

*Selv om forholdet må anses som et avvik fra alminnelig god byggeskikk finner sekretariatet at forholdet er av så bagatellmessig art at avviket ikke er vesentlig, og dermed ikke oppfyller lovens krav for å kunne utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev mottatt KKFE 28.10.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Beklager seint svar, men har vært og er syk, så dette blir en kort beskjed om at jeg ønsker en overprøving av min sak vedrørende skakt gulv.”*

Ved e-post til KFE datert 29.10.2014 (**bilag 14**), bemerket selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skjevt stuegulv utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.