

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 420

10.6.13

Saken omhandler: Knirk i gulv og feil ved downlights. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Rekkehusleilighet oppført i 1985, ble i mai 2011 solgt "som den er" for kr. 3 300 000,-. Overtakelsen fant sted 30.06.2011. I juli 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over plagsom knirk i gulv i boligens 2.etasje. Help Forsikring AS rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, og det ble konkludert med at knirkingen i gulv skyldtes at gulvet ikke var tilfredsstillende festet til underlaget. Det ble deretter reklamert over forskriftsfeil ved downlights. Takstmann og elektriker hadde avdekket at boligens downlights manglet innfellingsbokser, hvilket utgjorde brannfare og måtte utbedres. Help Forsikring AS anførte på vegne av kjøper at knirk i gulv og feil ved downlights var forhold som selger kjente eller måtte kjenne til. Skadeforholdene utgjorde derfor mangel etter avhl. § 3-7. Videre var boligen i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at skadeforholdet verken kvantitativt eller kvalitativt oppfylte vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt. Det var heller ikke holdepunkter for å anføre opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7. Etter flere avslag fra selskapet, klaget Help Forsikring AS saken inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at knirk i gulv og feil ved downlights verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Help Forsikring AS er uenig med sekretariatets mangelsvurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 153 949,- inkl. mva (utbedringskostnader inkl. utgifter til taksering).

Klagenemnda For Eierskiftforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av saken den 30.4.2013. Uttalelsen er inntatt som bilag 26 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i hovedsak til denne.

Nemnda vil likevel knytte noen ytterligere bemerkninger til saken:

For det første bemerkes at når ikke annet er opplyst eller tydelig fremgår på salgstidspunktet, må kjøpers forventning være at bygningsdelene på eiendommen er fra

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

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Tondheim, TEL: 73 87 81 00,
Fax: 73 87 81 01, Mail: kf@protor.no

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

byggeåret. At gulvet i denne saken senere viser seg å være av nyere dato, endrer ikke på de forventningene kjøper måtte ha da han inngikk avtalen med selger.

For det annet bemerkes at nemnda ikke er enig med KKFE i at utskifting av et 26 år gammelt furugulv nødvendigvis vil medføre en vesentlig økning av standarden, slik det følger av KKFEs vurdering. Det vises i denne sammenheng også til takstrapporten av 5.4.2012 (Bilag 18 til redegjørelsen), hvor takstmannen presiserer at skifte av gulvet ikke vil representere noen standardheving.

For det tredje bemerker nemnda vedrørende anførselen om at knirken i gulvet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, at selger selv kjøpte boligen nokså nylig. At selger selv ikke har reklamert overfor sin hjemmelsmann, indikerer da at ikke selger opplevde knirken som et problem.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1225

Rekkehusleilighet ble i mai 2011 solgt "som den er" for kr. 3 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:**
1985...

... **Innhold:**
1.etg: ... stue/spisestue med downlights...

... **Standard:**
Attraktivt rekkehus med gjennomgående god standard og praktisk planløsning.
TAK: malt og malt panel. Downlights i stue, kjøkken og bad...
... GULV: Parkett i stue, kjøkken, soverom og gang i 1.etasje. Tregulv på soverom og gang i 2.etasje..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2008, og at de hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger i egenerklæringen blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar: Ja. Kommentarer: byttet automatsikringer før vi kjøpte huset.

Pkt. 9.1. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglærte – oppgi firmanavn. Svar: Ørnulf Wiik Installasjon.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 09.05.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... Sammenfattet beskrivelse

... Boligen er registrert oppført i 1985. Boligen ble tilbygget i 1999. Eier overtok i 2008. Eier har i sin eiertid skiftet ett nytt vindu i 2.etg i 2009, bygget boden i 2.etg, samt foretatt overflate-/malerarbeider. Ellers er utførte oppgraderinger utført av tidligere eier.

... Normal slitasje og elde må påregnes...

... 254 Gulv og overflate

2.etg: ... furugulv.

1.etg: ... parkett...

... 255 Himling og overflate

... Downlights i stuehimlingen."

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 30.06.2011 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 29.07.2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over knirk i gulvet på barnerommet. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekket skadens årsak og omfang.

Ved e-post datert 13.09.2011 (**bilag 7**) reklamerte Help Forsikring AS til selskapet over lekkasje fra pipe. Forholdet har ikke blitt klaget inn til KKFE, og hitsettes derfor ikke.

Ved brev datert 09.10.2011 (**bilag 8**) reklamerte Help Forsikring AS til selskapet over råde på vaskerom, manglende membran på vaskerom, taklekkasje, samt løse fliser på toalett i 1.etg. Forholdene har ikke blitt klaget inn til KKFE, og hitsettes derfor ikke.

Help Forsikring AS rekvirerte Takstsenteret Bekkestua  til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet befaringsrapport datert 11.10.2011 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

"... 2 Knirk i soveromsgulv

Oppbygging:

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

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Tondheim, Tlf: 73 87 81 00.

Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@protor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Furugulv lagt på bjelkelag. Det er stor sannsynlighet for at det ligger et undergulv under furugulvet.

Tilstand:

Mye knirk i gulvet. Furugulvet ga inntrykk av og ikke være tilstrekkelig festet til underlaget.

Utbedring:

For og kunne utbedre dette gulvet må furugulv fjernes og det må legges et nytt gulv. Dette gulvet må festes forsvarlig til underlaget...

... 4 Downlights på kjøkken

Oppbygging:

På kjøkken var det montert en del downlights som belysning.

Tilstand:

Disse lamper var plassert slik at de lett ville antenne dører til overskap på kjøkken når disse sto i åpen stilling. På befaringsdagen ble det registrert brennmerker på en skapdør.

Utbedring:

Her har eier selv utført utbedringsarbeider. Lamper er flyttet...

... Økonomisk vurdering

... Knirk i soveromsgulv (...) kr. 13 000,00 eks. mva...".

I e-post datert 24.10.2011 (**bilag 10**) hevdet selskapet at kjøper hadde reklamert for sent over knirk i gulv, jf. avhl. § 4-19. Reklamasjonsspørsmålet er ikke blitt klaget inn til KFE, og hitsettes derfor ikke.

Ved e-post datert 31.10.2011 (**bilag 11**) anførte Help Forsikring AS at knirk i gulvet på soverommet utgjorde en mangel ved boligen etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Selskapet avslø kjøpers reklamasjon i e-post datert 21.11.2011 (**bilag 12**). Av selskapets avslag hitsettes:

"... Avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt

Vi har nå vært i kontakt med selgerne for en kommentar til den foreliggende reklamasjonen. De understreker at de ikke har foretatt noen arbeider eller oppgraderinger på de bygningsdeler som nå er omtalt i foreliggende reklamasjoner og krav...

... Vår konklusjon er at selgerne verken kjente eller måtte kjenne til de foreliggende forhold.

På bakgrunn av det ovennevnte legges til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-9, 1.pkt.

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

KFE Postboks 1731 Sentrum, 7416 Trondheim, Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01, Mail: kf@protor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhl. § 3-9, 2.pkt.

... Boligen er oppført i 1985, den er altså ca 26 år gammel. Boligens alder tilsier at flere av dens bygningsdeler er inne i et intervall hvor det kan være påregnelig med rehabilitering og vedlikehold, enkelte bygningsdeler har også utlevd sin levetid og må påregnes skiftet...

... Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette utfra avhendingsloven § 3-9, 2.pkt... ”.

Ved e-post datert 06.02.2012 utvidet Help Forsikring AS kjøpers reklamasjon (**bilag 13**). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg, blant annet at downlights i taket på badrom, stue og kjøkken manglet bokser. Isolasjonen til downlightsene innebar videre en brannfare. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

YIT v/Geir Holst utarbeidet tilstandsrapport over boligens elektriske anlegg (udatert) (**bilag 14**). Av rapporten hitsettes:

”... Ved befaring på det elektriske anlegget 6.februar ble følgende feil/mangler oppdaget:

- Kjøkken:

Pkt. 1 – Downlights i tak er montert uten downlightskasser og utilstrekkelig ventilasjon rundt lampepunktene. Her er det isolasjonsplater i etasjeskillene og pga. brannfare krav om godkjente downlightsbokser.

Pkt. 2 – Downlights ved kjøkkenvindu er montert slik at det kan oppstå varmeskade/brann når dørene til kjøkkeninnredning blir stående i åpen posisjon. Her er det krav om minimum 50 cm klaring fra lampepunkt til antenkelige deler.

- Stue:

... Pkt. 5 – Downlights i tak er montert uten downlightsbokser og utilstrekkelig ventilasjon rundt lampepunktene. Her er det isolasjonsplater i etasjeskillene og pga brannfare krav om godkjente downlightsbokser. Det er i tillegg oppdaget monteringsfeil da flere av lampepunktene ligger for nærme tre-dragere...

... - Soverom (1). 2-etg:

Pkt. 10 – Spotskinne er direktekoblet med feil type kabel...

... - Generelt:

Pkt. 13 – Kabler til downlights er montert med feil type kabel som ikke er varmebestandig opp til 90 grader.

Pkt. 14 – Anlegget bærer preg av at deler av anlegget er utført av ufagmessig personell.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 05.03.2012 (**bilag 15**) opplyste Help Forsikring AS til selskapet om at knirken i gulvet hadde spreidd seg utover i gangen. Det var grunn til å tro at gulvet i hele etasjen måtte byttes. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

YIT v/Jane Næss utarbeidet pristilbud for opplegg og montering av downlights datert 22.03.2012 (**bilag 16**). Opplegg av 19. stk nye downlights ble estimert til å koste kr. 21 137,50,- inkl. mva.

Kjøper innhentet udatert uttalelse fra Thorn Lighting AS v/Michael Westby vedrørende boligens downlights (**bilag 17**). Det ble uttalt at downlightsene i boligen var en del av et sortiment produsert mellom 2004 og 2007, og at disse ikke var godkjent uten installasjon av innfellingsboks.

Help Forsikring AS rekvirerte Takstsenteret Bekkestua [redacted] til å besiktige boligen på nytt, og det ble utarbeidet befarringsrapport datert 05.04.2012 (**bilag 18**). Rapporten omhandlet knirk i gulv og feil ved downlights. Av rapporten hitsettes:

"... **1. Knirk i gulv 2.etasje**

Oppbygging:

Gulv i 2.etasje lagt med furu gulvbord. Gulvene er sannsynligvis oljebehandlet og hvitskurte. Gulv i soverom er tidligere beskrevet i rapport 11.10.2011.

Tilstand:

Mye knirk i gulvene. Furugulvet ga inntrykk av og ikke være tilstrekkelig festet til underlaget. Gulv i soverom er tidligere beskrevet i rapport 11.10.2011. Etter forrige befaring 11.10.2011 har det vært stor utvikling på knirk problemene.

Denne knirken kommer ikke fra at gulvbord ligger for tett mot vegger og lignende.

Denne rapport vurderer hele gulvet i 2.etasje (alle gulv i 2.etasje).

Vurdering/utbedring:

Min vurdering legger til grunn at all knirk i gulv 2.etasje skal fjernes.

For å få et tilfredsstillende resultat må følgende utbedringer utføres:

- Eksisterende gulv fjernes.
- Det legges nytt furugulv som feste på en tilfredsstillende måte med skruer evt. spiker til bjelkelaget.
- Det settes nye fotlister.
- Etter at gulvet er lagt behandles gulvet tilsvarende som før utbedringen.

Denne utbedringen gir ingen standard heving.

2. Manglende bokser for downlights

Oppbygging:

Himling i stue og kjøkken med malt panel. I himlingen er innfelte downlights.

Tilstand:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På bakgrunn av uttalelse fra elektriker mangler innfellingsbokser for downlights.
Det var også registrert mangler ved det elektriske opplegget.*

Vurdering/utbedring:

På bakgrunn av uttalelse fra elektriker må himling demonteres, det må settes inn godkjente bokser for downlights.

Min vurdering legger til grunn at himling må rives og at det må settes opp ny himling med panel som males.

Det elektriske arbeidet er ikke vurdert i denne rapport.

Økonomisk vurdering

... samlet sum kr. 122 250,00,- inkl. mva... ”.

Kjøper innhentet pristilbud fra [redacted] for utskiftning av takpanel og downlights datert 06.04.2012 (**bilag 19**). Utbedringsarbeidene ble estimert til kr. 69 000,- inkl. mva.

Help Forsikring AS oversendte befaringsrapporten (bilag 18) og pristilbudet (bilag 19) i e-post til selskapet datert 17.04.2012 (**bilag 20**). På vegne av kjøper ble reklamasjonen opprettholdt. Av e-posten hitsettes:

”... Vedlagt følger befaringsrapport fra takstmann [redacted] av 5.april 2012, der det fremgår at det er mye knirk i gulvene, som skyldes at gulvet ikke er tilstrekkelig festet til underlaget. Ifølge [redacted] har det blitt så mye knirk i gulvet at det vil skape problemer i daglig bruk av boligen. Utbedringskostnadene er i følge [redacted] kr 122 250 inkludert mva. Vedlagt oversendes også pristilbud fra [redacted] på utskiftning av takpanel og spotter på kr. 69 000,-.

Det anføres at det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9. Det kreves prisavslag i henhold til utbedringskostnadene, jfr. avhendingsloven § 4-12... ”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 04.06.2012 (**bilag 21**). I avslaget bemerket selskapet blant annet:

”... Ad. knirk i parkett:

... Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. All den tid knirken nå har utartet seg siden overtakelse den 30.06.12, noe som også fremgår av innsendte skaderapport i fra Takstsenteret kan vi ikke se at dette er et forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, jf avhl. § 3-7. Til orientering opplyser selger videre om at gulvet var der når de flyttet inn i 2008 og har ikke utbedret eller skiftet noe av gulvet i sin eiertid...

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

... Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...

... Boligen er oppført i 1985 og er dermed 26 år gammel...

... Det er ikke opplyst om alder på gulvet eller gitt anmerkninger på gulvets tilstand. Det skal videre også foretas fradrag fra utbedringskostnadene her, ved at deres klienter således får et nytt gulv mot deres forventninger om et gulv av ukjent alder.

Som følge av dette utgjør ikke utbedringskostnadene 5-6 % v kjøpesummen, slik rettspraksis krever...

... Ad. spotter:

Vi kan ikke se å ha mottatt dokumentasjon for deres krav utover tilbudet i fra [redacted] Det fremkommer her av tilbudet at det skal monteres brannhemmede bokser.

Det er ikke opplyst referansenivå eller omfanget av det reklamerte forholdet. I telefonsamtale i dag med undertegnede av tilbudet, [redacted] opplyste vedkommende at han ikke har befart forholdet og at tilbudet er gitt på bakgrunn av e-post i fra deres forsikringstaker. Selskapet kan ikke se å ha mottatt e-post som det vises til i tilbudet. Vi anser på bakgrunn av ovennevnte at forholdet ikke er tilstrekkelig opplyst for en endelig avgjørelse.

Det vises for øvrig til at selger ikke er kjent med forholdet eller at han har foretatt utskiftninger/endringer i sine eiertid. El-anlegget er videre ikke vurdert av selgers takstmann."

Help Forsikring AS opprettholdte kjøpers reklamasjon i brev datert 15.01.2013 (bilag 22). Det ble fastholdt at knirk i gulv og feil ved downlights utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av kjøpers brev hitsettes:

"... Det fremgår av befaringsrapporten av 5.april 2012 utarbeidet av tømrermester og takstmann [redacted] at det er svært mye knirk i gulvene i 2.etasje i boligen og at dette skyldes at parketten ikke er festet tilstrekkelig til underlaget. I følge [redacted] er det så mye støy fra gulvene at det skaper problemer i den daglige bruken av rommene (...) For å utbedre forholdet, må eksisterende gulv fjernes, det må legges nytt furugulv som er festet på tilfredsstillende måte, det må settes på fotlister og gulvet må deretter overflatebehandles.

Da våre klienter oppdaget og reklamerte over knirk i gulvet kort tid etter overtakelsen, har det formodningen mot seg at selgerne ikke kjente til problemet med knirk i gulvet på soverommet. Det anføres således at selger har gitt mangelfulle opplysninger om knirken i gulvet på soverommet, jfr. avhendingsloven § 3-7. utbedringskostnadene i forbindelse med legging av nytt gulv på 46 625. I tillegg kommer kostnader knyttet til rigg og drift. Potensielle kjøpere ville ha lagt inn et langt lavere bud på eiendommen dersom de var klar over at det kort tid etter overtakelsen må gjøres betydelige arbeider med å legge nytt gulv på grunn av at gulvet knirker. Innvirkningskriteriet er således oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Under enhver omstendighet innebærer knirk i gulvet både på soverommet og i gangen i 2. etasje at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn våre klienter hadde grunn til å forvente, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. punktum.

Det fremgår av tilstandsrapporten utarbeidet av servicemontør Geir Holst som har vært på befaring på eiendommen at downlights i taket på kjøkkenet, stua og badet er montert uten downlightsbokser. Det er isolasjonsplater i etasjeskillene, og da det mangler godkjente isolasjonsbokser er det brannfare. Vedlagt oversendes e-post fra Michael Westby i Thorn Lightning AS, der det fremgår at downlightsene er fra sortimentet fra 2004-2007 og at de ikke er godkjent uten innfellingsboks. Downlightsene er således montert både i strid med forskrift og i strid med monteringsanvisning. For å utbedre forholdet må himlingen demonteres og det må settes inn godkjente bokser for downlight. I henhold til pristilbud innhentet hos YIT er kostnaden knyttet til det elektriske arbeidet for 19 downlights kr 21 137 og i henhold til befæringsrapport av 5. april utarbeidet av takstmann [redacted] er kostnaden knyttet til det bygningsmessige arbeidet kr 52 250. I tillegg kommer utgifter til rigg og drift.

Da downlightsene er montert uten brannhemmende bokser foreligger det et forskriftsbrudd, jfr. avhendingsloven § 3-2, 2. ledd. Forholdet må utbedres for å oppfylle forskriftens krav til brannsikkerhet. Det må gjøres betydelige utbedringsarbeider for å utbedre forholdet. Sett i sammenheng med at boligen har et betydelig problem med knirk i gulvet i 2. etasje, er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn våre klienter hadde grunn til å regne med, jfr. avhendingsloven.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kroner 153 949... ”.

Selskapet avslo på nytt kjøpers krav i e-post datert 13.02.2013 (**bilag 23**). Selskapet fastholdte sin tidligere vurdering, og bemerket blant annet:

”... Vi har foretatt en ny gjennomgang av saken, men kan ikke finne at det fremkommer opplysninger som gir grunnlag for å vurdere saken annerledes.

Selger fastholder sin tidligere forklaring om at de ikke er kjent med knirk i parkett. Det vises til vår tidligere oversendte avgjørelse samt at selger for øvrig ville hatt sin reklamasjonsrett i behold overfor tidligere salgsledd. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger ansvar etter avhl. § 3-7.

Vedrørende downlightsene har selger ingen kunnskap om disse, all den tid disse har blitt installert før selgers eiertid og de heller ikke har hatt noen problemer med dem.

Ved vurderingen av om forholdene utgjør et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt, vises det på nytt til vår avgjørelse av 04.06.2012...

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

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 31 00.
Fax: 73 87 31 01. Mail: kfe@pctm.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... For øvrig vises det til at det ikke er dokumentert kostnader i forbindelse med rigg og drift som det vises til i deres brev av 15.01.13, samt at kostnader for taksering er dekket gjennom kjøpers forsikring hos dere”.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 17.04.2013 (**bilag 24**). Det ble anført at knirk i gulv og feil ved downlights utgjorde mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av kjøpers klage hitsettes:

”... Misligholdt opplysningplikt

Det er klart at knirk i gulvet er en ”omstende” da det utgjør et negativt forhold ved eiendommen.

Videre presiserer takstmann ~~XXXXXXXXXX~~ at problemene er store. Knirken lager så mye støy at det skaper problemer i den daglige bruken av boligen. Det må således være klart at opplysning om dette er noe kjøper hadde ”grunn til å rekne med å få”.

Kjøper oppdaget forholdet kort tid etter overtakelse. Det har dermed formodning mot seg at selger ikke var kjent med problemet all den tid selger selv har bodd i boligen før salg. Selger må derfor ha hatt kunnskap om mangelen...

... Utbedringen vil koste kr 45 625 i tillegg til kostnader til rigg og drift.

Sett hen til de høye utbedringskostnadene og mangelens art er det klart at mangelen har virket inn på avtalens innhold. Innvirkningskriteriet må således være oppfylt...

... Under enhver omstendighet innebærer knirken i gulvet og det mangelfulle elektriske anlegget samlet at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente jf. § 3-9, 2.pkt.

Elektriker oppdaget blant annet at downlightsene manglet godkjente isolasjonsbokser hvilket medfører brannfare. I e-post fra Michael Westby i Thorn Lighting AS fremgår det at downlightsene ikke er godkjent uten innfellingsbokser. Installasjonen er i strid med forskrift og monteringsanvisning.

Utbedring av mangelen vil være omfattende. Himling må demonteres før downlights med innfellingsbokser installeres. I henhold til pristilbud innhentet hos YIT vil det elektriske arbeidet koste kr 21 137. De bygningsmessige arbeidene vil utgjøre kr 52 250 i tillegg til utgifter til rigg og drift.

Kostnadene til utbedring av knirk i gulv og det elektriske anlegget vil samlet sett utgjøre kr 119 012. dette er et betydelig beløp, som må anses som upåregnelig for kjøper.

Videre tilsier manglene kvalitative omfang at avviket er vesentlig. Da downlightsene er montert uten brannhemmede bokser foreligger det et forskriftsbrudd, jf. avhl. § 3-2, 2.ledd. Manglende

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

isolasjonsbokser medfører en brannfare, og utbedring er derfor strengt nødvendig. Knirkingen i gulvet medfører store problemer i den daglige bruken. Samlet sett er dermed boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente.

Krav om prisavslag

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 153 949... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 23.04.2013 (**bilag 25**). Selskapet hadde følgende merknader til kjøpers klage:

”... Hva gjelder selskapets rettslige anførsler vises til vår avgjørelse av 04.06.2012.

Det bestrides således at det foreligger ansvar etter avhendingslovens regler.

Hva gjelder el-anlegg og klagers anførsel til avhl. § 3-2, 1.ledd vises til at dette faller inn under vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, jf. LB-2002-4124, samt at feilen må være vesentlig før den vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Dette følger også av RG-2004-72, samt Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2005 s. 1281.

For det tilfellet at KKFE kommer til at det foreligger mangel etter avhendingslovens regler bes det om at det tas stilling til prisavslaget størrelse og eventuelle fradrag jf. avhl § 4-12, herunder om det skal utbetales erstatning for takstutgifter, jf. § 4-5. Det vises til at takstutgifter er dekket for klager gjennom sin forsikringsdekning hos Help.”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 30.04.2013 (**bilag 26**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at knirk i gulv og feil ved downlights verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”... Slik Sekretariatet tolker sakens dokumenter, er det for KKFE innklaget to forhold, knirk i gulv og downlights. For oversiktens skyld behandles disse for seg.

Knirk i gulv

Avhendingsloven § 3-7

Det første spørsmålet er om det er gitt mangelfulle opplysninger om forholdet, jfr. avhendingsloven § 3-7.

Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Kjøper hevdet at lyden var godt hørbar. [REDACTED] uttalte i sine rapporter at lyden var betydelig.

Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til lyden. Selger opplyste at de ikke hadde kjennskap til forholdet.

Sekretariatet bemerker at lyd i utgangspunktet oppfattes individuelt – hva som anses å være ubehagelig lyd for den ene, trenger ikke å være det for den andre. Videre fremgår det av rapporten til [REDACTED] at lyden ble merkbart verre mellom første og andre gangs befarings, et forhold som indikerer at knirkingen har økt i omfang den senere tid. Det kan således ikke utelukkes at forholdet ikke var et problem under selgers eiertid.

Sekretariatet bemerker at det må ha vært påregnelig for kjøper at det var noe knirk i et gulv som var 26 år gammelt på avhendelsestidspunktet. Slik Sekretariatet vurderer forholdet, utgjør ikke knirk i gammelt gulv et «omstende» som selger må opplyse om, så fremt knirkingen var innenfor det normale.

I og med knirkingen tiltok over tid, dog etter at kjøper hadde overtatt risikoen for eiendommen, er det Sekretariatets vurdering at dette uansett ikke er noe selger kan være ansvarlig for.

På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjon kan Sekretariatet ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller burde kjent til knirking i gulvet i det omfang som nå foreligger.

Sekretariatet konkluderer således med at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Avhendingsloven § 3-8

Det neste spørsmål er om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-8 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.

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt informasjon om gulvets stand. Sekretariatet konkluderer med at der det ikke foreligger informasjon, kan det nødvendigvis ikke foreligge uriktig informasjon etter avhendingsloven § 3-8.

Downlights

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 3-7

Selger har opplyst at han ikke hadde kjennskap til at det manglet brannsikker boks rundt disse. Sekretariatet bemerker at downlightsene ble montert før selgers eiertid, og finner det således ikke sannsynliggjort at selger kjente eller burde kjent til forholdet, jfr. avhendingsloven § 3-7.

Avhendingsloven § 3-8

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt informasjon om downlightsene. Sekretariatet konkluderer med at der det ikke foreligger informasjon, kan det nødvendigvis ikke foreligge uriktig informasjon etter avhendingsloven § 3-8.

Helhetsvurdering

Det neste spørsmål er om forholdene uansett må anses som vesentlige, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Vilkåret som må oppfylles for å vinne frem etter denne bestemmelsen, er at forholdet, etter en objektiv helhetsvurdering, må utgjøre et klart misforhold mellom eiendommens tilstand, og det en kjøper kunne regne med, jfr. blant andre dom fra Agder lagmannsrett, med referanse LA-2006-064511.

Misforholdet må videre være «utvilsomt», jfr. lovens forarbeider, med referanse Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), side 62, jfr. 92. Det avgjørende er hvorvidt eiendommens tilstand fraviker vesentlig fra det forventede.

Eter lovens ordlyd, sammenholdt med rettspraksis, er utbedringskostnadens størrelse sammenholdt med kjøpesummen et viktig moment i vurderingen. I avgjørelse fra Høyesterett, med referanse Rt. 2010, side 103, ble det lagt til grunn at utbedringskostnadene måtte ligge i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesum for at det skal kunne foreligge et vesentlig avvik fra det en kjøper kunne regne med.

Allikevel er det de samlede omstendigheter rundt avtaleinngåelsen som skal vurderes, jfr. mindretallets uttalelser i avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett, med referanse LB-1999-002211.

Kjøper opplyste at utbedringskostnadene var kr 153 949,-. Sekretariatet bemerker imidlertid at det i dette beløp var inntatt kostnader for befarung, som ikke utgjør en del av utbedringskostnadene, jfr. avhendingsloven § 4-12. Fra det anførte beløp gjøres det således fradrag tilsvarende de to vedlagte fakturaer, til sammen kr 10 562, 50,-. Gjenstående er da kr 143 368, 50, som tilsvarende om lag 4, 3 % av kjøpesum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet bemerker at utbedringskostnaden derfor i utgangspunktet befinner seg i det absolutt nedre sjikt for hva som anses vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Videre legger Sekretariatet vekt på at kjøper ikke kunne forvente annet enn et 26 år gammelt gulv, i henhold til det avtalte. En total utskifting av gulvet i 2.etasje vil således innebære en vesentlig økning av standard i henhold til avtalen, som også vil gi seg utslag i form av økt levetid for denne boligdelen.

På tross av at downlights ikke var montert i henhold til forskrift, og at dette forhold utgjør en brannfare, kan Sekretariatet ikke se at det samlede forholdet krysser vesentlighetsterskelen.

Sekretariatet konkluderer således med at forholdet ikke er vesentlig, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. ”.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 13.05.2013 (**bilag 27**). Av klagen hitsettes:

”På vegne av våre klienter [kjøper] vises det til avgjørelse fra Klagekontoret for Eierskifteforsikring av 30.april 2013. Våre klienter ønsker at Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken, da de er av den oppfatning av at avgjørelsen bygger på et uriktig faktum og feil vurdering av det kvantitative elementet i avhendingsloven § 3-9, 2.punktum, jf. vedlagt e-post fra vår klient [kjøper]. ”.

Vedlagt Helps klage fulgte kjøpers bemerkninger til KFE datert 06.05.2013 (**bilag 28**). Her uttalte kjøper:

”... - Sekretariatet skriver at gulvet er 26 år gammelt. Dette medfører ikke riktighet, da dette gulvet er lagt over parkettgulv i senere tid. Siden dette er et punkt i avslaget som de gjentar som avgjørende må denne vurderingen overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

- Utbedringskostnadene måtte ligge i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesummen. Etter at befaringskostnadene er trukket fra kommer Sekretariatet frem til at utbedringskostnadene ligger på 4,3 % av kjøpesummen, og kaller dette absolutt nedre sjikt, men 4,3 er da veldig mye nærmere midtre sjikt av 3-6, altså langt unna ”absolutt nedre sjikt”. Når det i tillegg dreier seg om vesentlig brannfare, og derfor fare for liv og helse, mener jeg at dette er vesentlig, og at det samlede forholdet klart krysser vesentlighetsterskelen. ”.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 14.05.2013 (**bilag 29**). Av selskapets e-post hitsettes:

”Selskapet har følgende tilbakemelding på klagers anførsler:

Ad. alderen på gulvet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er i avgjørelsen til sekretariatet lagt til grunn at gulvet er 26 år gammelt på avtaletidspunktet. Selskapet er enig i denne vurderingen, da det ikke er gitt opplysninger om at gulvet skal være nyere. Rettspraksis har lagt til grunn, at med mindre det er opplyst om noe annet, må en kjøper regne med at en bygningsdel er fra byggeåret, jf. LG-2006-75433.

Ad. kvantitative kravet i avhl. § 3-9, 2.pkt:

Selskapet fastholder at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt (...) Vi kan ikke se at det her dreier seg om et "utvilsomt" forhold.

Videre skal vesentlighetskravet forstås lik, uavhengig av hva slags forhold det er tale om.

Selger er videre bare ansvarlig for forsvarlige utbedringskostnader, altså samme "type størrelse og kvalitet" som den skadede bygningsdel. Alt utover dette er å anse som et direkte verdipluss det skal gjøres fradrag for. Se LB-2005-79059.

At det skal foretas et fradrag for standard/alder før vesentlighetsterskelen, fremgår blant annet av LB-2008-143915 og LH-2011-161205.

Hva gjelder klagers anførsler omkring spotter, vises til vår avgjørelse av 04.06.2012 og øvrig korrespondanse.

For det tilfellet at nemnda kommer til at det foreligger mangel etter avhendingslovens regler bes det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse og eventuelle fradrag, jf avhl § 4-12, herunder om det skal utbetales erstatning for takstutgifter, jf. avhl. § 4-5. Det vises til at takstutgifter er dekket for klager gjennom sin forsikringsdekning hos Help. "

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt knirk i gulv og feil ved downlights utgjør mangel ved boligen etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.