

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 170

11.12.09

Saken omhandler: Skjevhet i gulv, avhl. § 3-7

Kjedet enebolig oppført i 1993, ble april 2009 solgt ”som den er” for kr. 3 400 000,-. Overtakelsen fant sted 08.05.2009. To dager før overtakelse reklamerte kjøper til megler og selger over skjevhet i gulv i boligens 2.etasje. Etter overtakelse rekvirerte kjøper takstmann til å besiktige boligen, og det ble avdekket betydelige skjevheter på to av soverommene i 2.etasje. Skjevhetene skyldtes at bjelkelaget ikke hadde opplegg under gavlveggen/ytterveggen i 2.etasje. Boligens langvegger hadde satt seg noe mer enn vanlig etter at huset ble oppført, og inntrukket yttervegg i 1.etasje hadde ført til at gulvet hadde fått en lokal rygg over denne. Gulvene på soverommene var så skjeve at det ikke var mulig å legge parkett. Selskapet rekvirerte også takstmann til å besiktige boligen, og det ble da avdekket at også gang/vindfang i 1.etasje hadde skjeve gulv, samtidig som at det ble registrert svanker/buler samt dårlig utført håndverk ved gulvet i gang/vindfang. Selskapet av slo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at det ikke var holdepunkter for å anta at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, samtidig som at det avdekkede vater avvik ved gulvene ikke var tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper påklaget selskapets avslag til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og fremholdte at selger måtte ha vært kjent med de skjeve gulvene i boligen, subsidiært at selger burde ha vært kjent med skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at skjeve gulv utgjorde en mangel etter § 3-7, og ba selskapet om å revurdere sitt inntatte standpunkt. Selskapet fastholder sitt avslag og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Hos klagenemnda er det fremsatt nye anførsler fra selskapet om at skjeve gulv ble avdekket av kjøper forut for overtakelsen, og at kjøpers krav derfor ikke kan gjøres gjeldende etter avhl. § 3-10. Selskapet fastholder videre at skjeve gulv ikke utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 46 850,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven §§ 3-7

I henhold til denne bestemmelse utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vurderingen av hvorvidt skjevheter i gulv representerer et problem eller er til sjenanse vil etter nemnda sitt syn i stor grad være basert på den enkeltes subjektive oppfatning. Ut fra de opplysninger som foreligger i saken, er det ikke grunnlag for å fastslå at selger hadde faktisk kjennskap til skjevhetene.

Uten å ha vært på befaring kan det heller ikke tas stilling til hvorvidt selger "måtte kjenne" til skjevhetene. Vurderingen av forholdet etter avhendingsloven § 3-7 avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B.

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal anses å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Det følger av Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 62, at misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og det kjøper kunne regne må "utvilsomt" for at det skal foreligge mangel. I denne saken utgjør skjevhetene ingen sikkerhetsmessig risiko. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at forholdet hindrer eller vanskeliggjør bruken av boligen i overensstemmelse med dens tiltenkte funksjon. Nemnda legger videre vekt på at utbedringskostnadene, vurdert opp mot kjøpesummen, objektivt sett må anses for å være nokså beskjedne. Til tross for boligens må betegnes som relativt ny, er nemnda derfor kommet til at skjevhetene ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det foreligger da ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Saken stiller seg på vesentlige punkter annerledes enn Rt. 2007 s. 1587 som også gjelder vesentlighetsvurderingen ved en relativt ny bolig.

Nemnda finner grunn til å bemerke at det kan synes som om man står overfor et tilfelle hvor klager var kjent med den senere påberopte mangelen allerede på tidspunktet for overtakelsen, uten at det ble tatt forbehold da kjøpesummen ble betalt. Dersom dette medfører riktighet, taler mye for at skjevhetene i rettslig forstand må anses for å være

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

akseptert av klager. I en slik situasjon vil klager da være avskåret fra å gjøre ansvar gjeldende overfor selskapet. Nemnda viser i denne sammenheng til Rt. 1966 s. 1327.

Konklusjon:

Selskapet gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-552

Enebolig ble april 2009 solgt "som den er" for kr. 3 400 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"STANDARD

Boligen er innredet i lyse og trivelige farger. Noen rom er pusset opp og fornyet den senere tid...

Boligen har følgende standard:

1.etg:

Entre: Laminat på gulv...

Soverom 1: Belegg på gulv...

Vaskerom: Belegg på gulv...

... Kjøkken: ... Laminat på gulv.

Stue: ... Laminat på gulv.

2.etg:

Lofstue: Belegg på gulv...

Gang: Belegg på gulv...

... Soverom 2: Belegg på gulv...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Soverom 3: Belegg på gulv...

Soverom 4: Belegg på gulv...

U.etg: Leilighet:

Entre: Belegg på gulv...

Soverom: Belegg på gulv...

Stue: Belegg på gulv...

... BYGGEÅR

1993."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1998 og hadde bodd i boligen i 11 år. Videre opplyste selger:

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

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 23.03.2009 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Bygningen er i bra stand og er godt vedlikeholdt.

253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Laminat og belegg...

Påkostninger:

... Laminatgulver i stue, kjøkken og gang fra 2007.

Vedlikehold ol:

... Sprekk i beleggskjøt i loftstue, som blir utbedret, i følge eier."

Kjøper overtok boligen 08.05.2009 (**bilag 1**). I e-post datert 06.05.2009 reklamerte kjøper til selger og megler (**bilag 5**). Det ble reklamert over skjevhet i gulv i øverste etasje på to soverom. Av reklamasjonen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det er skjevheter i gulv i 3. etasje på de to soverommene over inngangspartiet. Etter hva jeg har kunnet måle så er det over 2 cm avvik her, noe som vil gi oss en betydelig ekstrakostnad å rette opp i...".

I brev av 07.05.2009 oversendte megler reklamasjonen til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (bilag 6).

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer til denne i e-post datert 18.05.2009 (bilag 7). Her bemerket selger blant annet:

"... Gulvene i 2. etg er som da vi overtok for 11 år siden. Da vi ikke har hatt behov for å renovere gulvene har vi ikke lagt merke til at det er noen skjevheter her. Gulvene er slik de originalt ble levert til første eier. Vi var nr 3 i rekken mener jeg. Vi informerte i takst om at vi var klar over at gulvet på badet som ligger vegg i vegg med ett av soverommene hadde galt fall slik at vannet ikke rant mot sluk. Dette er det eneste vi har vært klar over ... Kjøper hadde også god tid på visning til å gjennomgå rommene iflg megler...".

Kjøper rekvirerte takstmann Øistein Fotland til å besiktige gulvet, og det ble utarbeidet skaderapport datert 02.06.2009 (bilag 8). Av rapporten hitsettes:

"... [kjøper] opplyser at de etter kjøp, i forbindelse med oppussing av 2 soverom i 2. etg oppdaget at gulv i begge rom var skjeve, slik at det ikke var mulig å legge parkett på det eksisterende gulvet. Nåværende gulv har vinylbelegg.

Undertegnede har ved kontrollmålinger påvist at det er til dels betydelige skjevheter i gulvene i de 2 soverommene som ligger mot vest (barnerommene). Ved måling med laservater og tommestokk er det påvist opptil 20 mm skjevheter (planavvik) på mindre enn 1 m avstand i rommets lengderetning, fra ca. 1 m. fra vinduet og innover i rommet.

Etasjeskillet består av trebjelkelag, som har opplegg på bærende vegg i 1. etg. Og 2. etg er bygget ut over inngangspartiet og tilliggende utvendig bod, slik at bjelkelaget ikke har opplegg under gavlveggen/ytterveggen i 2. etg. Skjevhetene i soverommet i 2. etg fremstår slik at det er en "rygg" over dette opplegget i gulvet og så faller gulvet innover i rommene.

Dersom det skal legges parkett på disse gulvene vil ikke dette være mulig, da det er så skjevt at parketten ikke vil få opplegg på hele gulvflaten, kun over denne "ryggen", og så ligge og "vippe" mot hver av veggene...".

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr. 30 000 – 35 000,- inkl. mva. I utbedringen ble det tatt med fjerning av eksisterende gulvplater og avretting av toppen av bjelkelaget slik at nye gulvplater kunne legges på plant gulvbjelkelag. Dette ville føre til at parkett kunne legges i samme

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nivå på soverommene som i tilstøtende gangareal, og det var da ikke nødvendig å justere dørhøydene. Skilleveggen mellom rommene måtte muligens justeres til nytt gulvnivå.

I e-post datert 01.06.2009 (**bilag 9, e-post korrespondanse**) bemerket kjøper at de også hadde sterke mistanker om skjevheter i det samme området på gulv i 1.etasje (hovedetasje). Her bemerket kjøper:

"... dette må vi komme tilbake til på et senere tidspunkt da jeg må ta opp et laminat gulv for å undersøke dette. Dette gjelder gulv i inngangspartiet til 2.etg, hvor det under visning ble sagt fra megler at gulvet var noe mykt på grunn av dårlig håndverk i forbindelse med legging av laminatgulv. Vi har som sagt en mistanke om at dette "myke" gulvet henger sammen med skjevheter i bygget, dette pga det er i samme område som i 3.etg, samt at vi har byttet ut en innvendig dør i dette området, som ikke lar seg lukke pga den tar borti en dørkarm.

Etter overtakelsen spurte jeg selgeren om det var han som hadde lagt gulvet i inngangspartiet, men i følge han var dette lagt av profesjonelle. I dette inngangspartiet er det montert et skap, som er bygget opp på den ene siden, noe jeg ikke kan forstå har noen annen grunn enn for å utligne skjevheter. Dette gjør meg og meget tvilende til selgers utsagn om at de ikke har hatt kjennskap til skjevheter i dette huset som de har bodd i vel 10 år..."

I e-post datert 10.06.2009 (**bilag 9**) oversendte selskapet selgers tilbakemelding til kjøper (**bilag 7**), og ba kjøper om å kommentere dette.

I e-post datert 17.06.2009 (**bilag 9**) kommenterte kjøper selgers opplysninger, og bemerket blant annet:

"... Om gulvene er slik de var når selgeren overtok huset for 11 år siden eller ikke kan ikke jeg ta stilling til, og jeg kan ikke se at det har noen betydning i denne saken. At selger valgte å spørre oss om vi ville ha nøkler til huset før overtakelsen kan jeg heller ikke se at har noe med saken å gjøre for vår del, vi takket selvfølgelig ja til dette, da vi hadde tenkt å begynne å pusse opp et soverom i 1. etg, noe selgeren sa var helt greit. Et par dager etter at vi hadde klaget på og informert selger/megler om skjevhetene i gulvene, fikk vi tlf fra selger om at vi måtte levere tilbake nøkler, pga han hadde snakket med megler, og dette var i følge megler ikke lov..."

... Vi vurderte om vi skulle holde tilbake penger pga skjevhetene i gulvet, men vi valgte å ikke gjøre dette da vi ikke hadde noen anelse om hva kosten på å utrette feilen ville komme på, og megler fortalte oss at vi ville stå økonomisk ansvarlig for et eventuelt beløp vi ville holde igjen..."

... Selger sier at han som datamann ikke har kjennskap til byggtekniske saker, jeg er og "datamann" og jeg oppdaget denne feilen/mangelen 3. gang vi så på huset innvendig. Jeg har da vanskelig for å tro at selger i løpet av 11 år ikke har oppdaget dette. Jeg vil tro at det i løpet av de 11 årene har vært situasjoner som tilsier at selgeren må ha oppdaget det. Han innrømmet ovenfor oss ved overtakelsen at han i ettertid hadde sett at en list langs gulvet som var kappet av for at listen skulle følge gulvet..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet rekvirerte takstmann Eigil Schinnes til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 03.08.2009 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

"1.0. SKJEVE GULV.

Nåværende eier overtok boligen 7.mai 2009, men fikk tilgang til boligen noen dager før dette. I forbindelse med at eier vurderte å legge laminatgulv på to soverom i 2.etasje, ble det oppdaget skjevheter i begge gulvene (før overtakelse)...

... Ved besiktigelse undersøkte vi gulvene grundig med lager, og i den forbindelse ble det registrert at det ene soverommet i 2.etasje er 25mm ute av vater, og det andre er 15 mm ute av vater. I tillegg til dette har begge rommene en nokså betydelig kul / rygg rett over den inntrukne ytterveggen ved inngangspartiet i etasjen under.

Soverom 1 (rommet til venstre) er kun 5 mm ute av vater hvis overhøyden over underliggende yttervegg utbedres, noe som er å regne som helt akseptabelt i et 16 år gammelt hus. Soverom 2 (rommet til høyre) har et vater avvik på 25 med mer fra døren og over til ytterveggen.

Boligen har inntrukket inngangsparti i 1.etasje, mens 2.etasje går helt ut. Bjelkelaget som har overheng er lagt an på en drager i front.

Årsaken til mesteparten av skjevhetene er mest sannsynlig at boligens langvegger har satt seg noe mer enn vanlig etter at boligen ble oppført. Dette fører til at hele etasjeskilleren innvendig setter seg tilsvarende. Gavlvegger har ingen bærende funksjon, og tar kun opp lastene fra deler av bjelkelaget som ligger på tvers av taksperrene. Gavlveggen har derfor ikke satt seg tilsvarende som langveggene.

I dette tilfellet er det en inntrukket yttervegg i 1.etasje som er årsaken til kulen / ryggen på gulvene. Denne veggen understøtter bjelkelaget i rommene ca 1,5 meter inn på gulvet. Når langveggen har satt seg og denne veggen har stått igjen, har dette ført til at gulvet har fått en lokal rygg over denne.

Gang / vindfang i 1.etasje er 15 mm ute av vater i tillegg til at det har flere lokale svanker og kuler. Ved besiktigelse ble overgangslisten mellom stuen og gangen fjernet, og når laminatgulvet ble løftet noe opp, ble det registrert at det stedvis var lagt flere lag med tykke skum underlag oppå hverandre. Om dette skyldes slurv av utførende håndverker eller om det har vært gjort et forsøk på å rette opp skjevheter i underlaget på denne måten, er uvisst. Flere lag skum underlag er ikke egnet til oppretting av et slikt underlag, da dette fører til unormalt mye svikt i et laminatgulv.

Ellers ble det i dette rommet også registrert en kul/rygg tvers over rommet, noe som skyldes at langveggene har satt seg, mens underliggende vegg som står oppunder bjelkelaget, står igjen på samme måte som overliggende rom.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Undertegnede har vurdert skjevhetene opp mot NS 3420, men det gjøres oppmerksom på at denne i utgangspunktet kun er å regne som en anbefaling og gjelder når bygget er nytt. Det er helt normalt at bygninger setter seg, noen som kan føre til mindre skjevheter i tillegg til det som er angitt som akseptabelt i NS 3420. Det er derfor påregnelig at det er noe skjevheter i en bolig fra 1993...

... 1.1. KONKLUSJON.

Soverom 1 (venstre)

Rommer er ca. 11 kvm og har et vater avvik på ca 5 mm fra døren og over til ytterveggen, noe som er helt akseptabelt for en bygning fra 1993. Videre er det registrert en rygg på 15 mm, ca 1,5 meter inn på gulvet pga det er en inntrukken vegg som støtter opp bjelkelaget. Hele boligen har antakelig satt seg noe, mens denne veggen har stått stabilt. Den lokale ryggen på gulvet er godt merkbar når man går på gulvet...

... Slik undertegnede vurderer det, bør sponplategulvet fjernes og bjelkene høvles for å få rettet opp ryggen på gulvet. Det vil da fremdeles være 5 mm vater avvik på gulvet, men dette er såpass lite at det er å regne som helt normalt.

Soverom 2 (høyre)

Rommet er ca 11 kvm og har et vater avvik på 25 mm fra døren og til ytterveggen. I følge NS 3420 er det tillatt med +/- 3 mm. Dvs at man i forhold til et null punkt, kan tillate skjevheter på 3 mm opp og ned for hele gulvarealet i rommet. I en bygning som har stått en del år slik som denne, vil noe være mer påregnelig.

I dette tilfellet har man skjevheter på 25 mm i forhold til nullpunktet, noe som er å regne som unormalt selv i et bygg fra 1993...

... Slik undertegnede vurderer det, bør sponplategulvet fjernes og bjelkene høvles for å få rettet opp skjevhetene i gulvet.

Gang/vindfang

Rommet er på ca 8 kvm og har et vater avvik på 15 mm fra ende til ende, noe som er 5 mm mer enn kravet til total planhet for hele etasjen. I tillegg til dette, har gulvet en del lokale svanker og buler, som undertegnede antar skyldes ufagmessig oppretting av gulvet. Som nevnt ovenfor ble det ved besiktigelse registrert at det var lagt flere lag med skum underlag oppå hverandre, noe som naturligvis vil være uheldig for laminatgulv.

Ved besiktigelse kunne man stedvis bevege skjøtene i forhold til hverandre, noe som antakelig skyldes at falsen er tråkket i stykker pga skjev belastning.

Slik undertegnede vurderer det, er ikke 15 mm avvik på en lengde av ca 4 meter, unormalt i en bygning fra 1993, selv om det er mer enn hva som kan tolereres i et helt nytt bygg. Allikevel vurderer vi det som unormalt og ufagmessig med såpass kraftige lokale svanker / svikt, noe som bør utbedres... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I rapporten ble utbedringskostnadene for soverommene estimert til kr. 34 662,50,- inkl. mva og gang/vindfang ble estimert til kr. 12 187,50,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 21.08.2009 (**bilag 11**). Hva gjaldt selgers opplysningsplikt anførte selskapet:

"Selger opplyser til oss at han ikke har hatt behov for å renovere gulvene, og heller ikke kjent til eller merket noen skjevheter som du fremmer i din reklamasjon. Gulvene er slik da selger overtok for 11 år siden. Etter en helhetsvurdering av selgers troverdighet er det etter vårt skjønn ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

Det foreligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt."

Skjevhet i gulv utgjorde heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her bemerket selskapet:

"Schinnes Byggentreprenør fremhever at årsakene til skjevhetene er mest sannsynlig at boligens langvegger har satt seg noe mer enn vanlig etter at boligen ble oppført. Riktignok er det normalt at bygningen "setter seg", slik at det derfor er påregnelig med noe skjevheter i hus fra 1993. Spørsmålet er således hvor grensen for dette går, da NS 3420 har toleransekrav for skjevheter – men som gjelder kun på oppføringstidspunktet og ikke 18 år etter.

Schinnes har konkludert med at soverommet til venstre i 2. etasje har et avvik på 5 mm fra døren og over til ytterveggen, noe som er helt akseptabelt fra en bygning fra 1993. Videre er det registrert en rygg på 15 mm ca 1,5 meter inn på gulvet pga at det er en inntrukken yttervegg som støtter opp bjelkelaget. Schinnes anses avviket for lite, og å regne som helt normalt.

I forhold til soverommet til høyre har dette et vater avvik på 25 mm fra døren til ytterveggen, noe som Schinnes mener er unormalt selv i et bygg fra 1993. Dette taler for at det er en mangel i din sak.

Når det gjelder gulv/vindfang har dette et vater avvik på 15 mm fra ende til ende. Selv om det er en del lokale svanker og buler, anser ikke Schinnes Byggentreprenør dette avviket som unormalt i en bygning fra 1993.

Vi er enig med Schinnes at forholdene bør utbedres, men det er i dette tilfellet soverommet til høyre som har det største avviket og unormalt i følge Schinnes.

En byggteknisk og rettslig mangel er ikke det samme, da ethvert avvik fra byggeforskrifter/fagmessig arbeid vil være en byggteknisk mangel, vil en rettslig mangel først kunne foreligge etter en vurdering opp mot avhendingsloven.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det som er et sentralt spørsmål i denne saken er hvorvidt skjevhetene i gulvene anses som rettslig mangel som medfører at eiendommen fremstår i vesentlig dårligere stand, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

For det første er vi av den oppfatning at soverommet til venstre og gang/vindfang ikke har et avvik som er unormalt, men at det som taler for en rettslig mangel er skjevheten på soverommet til høyre – 25 mm avvik. Dette alene er ikke tilstrekkelig for å konstatere en rettslig mangel som medfører at eiendommen din er i vesentlig dårligere stand.

Mangelens art tilsier at forholdet nødvendigvis ikke må utbedres før eventuelt man ønsker å legge parkett, eller oppgradere boligen på annen måte.

Et sentralt moment i vurderingen om hvorvidt skjevhetene er vesentlig, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen ... I følge de opplysninger som Schinnes Byggentreprenør fremsetter kan skjevhetene totalt utbedres for totalt 46 860,- inkl. mva. Dette utgjør kun 1,37 % av kjøpesummen, dette taler for at forholdet ikke anses vesentlig.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring mottok klage fra kjøper den 01.10.2009 (**bilag 12**). Kjøper fastholdte at skjevhetene i gulvet var noe selger burde ha kjent til. Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av gulvet. Av klagen hitsettes:

”... Jeg kan ikke bevise at selger har visst om disse skjevhetene i gulvet, en uansett er dette noe selger burde ha oppdaget i løpet av 11 år. 2,5 cm skjevhet på vel 2 meter i lengderetning er såpass mye at det etter min mening er noe som selger på et eller annet tidspunkt må ha oppdaget. Langs vegg til rom til høyre, hvor jeg mener det under visning stod et skap, som selger på et eller annet tidspunkt har montert er det meget synlig at det er et fall i gulvet som vist på bilde 1. Her er det en sprekk på vel 1 cm fra vegg til gulv, og den skråner slik at skjevheten er meget lett å se...

... Fredrick Holm Hansen i Protector fremstiller i sitt avslag at det bare er 5 mm avvik på rommet til venstre i øverste etg når han skriver: ”Schinnes har konkludert med at soverommet til venstre i 2.etg har et avvik på 5 mm fra døren og over til ytterveggen, noe som er helt akseptabelt fra en bygning fra 1993”.

Fakta her er at fra høyeste til laveste punkt er 15 mm avvik i følge Schinnes (jeg har målt dette til over 15 mm på enkelte punkter i rommet), og det er disse 15 mm som er relevante i forhold til saken, ikke det totale avviket – ryggen i rommet. Denne ryggen må ordnes før en kan si at avviket er på 5 mm, 5 mm hadde jeg ikke hatt noe problemer med å akseptere men ikke 15 mm er som ikke kan sies så være et normalt avvik selv om bygget er 16 år gammelt (og ikke 18 år som Fredric Holm Hansen skriver i sitt avslag til oss). I samme strofe som jeg refererer til over, skriver og Schinnes: ”Den lokale ryggen på gulvet er godt merkbar når man går på gulvet” (noe Fredric Holm Hansen har

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utelatt å nevne i sitt avslag til oss) dette forsterker mine mistanker om at selger må ha visst om skjevhetene etter å ha bodd i huset i 11 år.

Når det da i tillegg er 25 mm avvik i rommet til høyre, så kan jeg ikke forstå at selger ikke kan ha merket dette. Disse skjevhetene henger sammen med hverandre... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i brev av 01.10.2009 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 06.10.2009 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at skjevhet i gulv utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

”Kjøper anfører at selger måtte ha kjent til skjevhet i gulv ettersom de bebodde boligen i 11 år, og at det derfor er tilbakeholdt opplysninger forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7.

Ut i fra skaderapport til takstmann Fotland er det registrert betydelige skjevheter i gulvene i de to soverommene i 2.etasje, og det er ikke mulig å legge parkett på det eksisterende gulvet. Videre fremkommer det i skaderapporten til takstmann Schinnes at begge soverommene har et vater avvik som gjør at gulybelegget må løftes opp slik at bjelkene kan høvles. Gulvet i gang/vindfang i 1.etasje har også avvik samt svanker og svipt i gulv som tyder på ufagmessig utført arbeid med laminatgulvet. Gulv på begge soverom og gang må avrettes før parkett kan legges.

Sekretariatet er av den oppfatning at selger har tilbakeholdt opplysninger knyttet til skjevhet i boligens gulv, jf. avhl. § 3-7. Det har formodningen mot seg at selger ikke hadde kjennskap til avvikene i gulvet på soverommene all den tid både takstmann Schinnes og takstmann Fotland registrerer betydelige skjevheter på disse rommene i sine rapporter. Takstmann Schinnes bemerker også at den lokale ryggen på gulvet er godt merkbar når man går over gulvet på soverom. Videre registreres det kraftige lokale svanker og svipt i gulv i gang/vindfang. Uavhengig av om selger faktisk kjente til skjevhet i gulv på soverom og i gang, er vilkåret i bestemmelsen at selger ”måtte kjenne til” problemene, jf. § 3-7.

Sekretariatet finner etter dette at selger har tilbakeholdt opplysninger etter avhendingsloven § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 er det videre et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. 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 boligens gulv på to soverom og gang måtte avrettes før parkett kunne legges.

Sekretariatet er av den oppfatning at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at boligen ble markedsført som godt vedlikeholdt og med laminatgulv i gang fra 2007. Det var ingenting i salgsdokumentene som tilsa at det ikke var gunstig å

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

legge parkett over gulvbelegg og laminat på gulvene i boligen. Sekretariatet vurderer det dit hen at en opplysning om skjeve gulv ville virket kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet.

Med bakgrunn i det ovennevnte finner sekretariatet derfor at forholdet vedrørende skjevhet i gulv representerer en mangel ved eiendommen etter loven, jf. avhl. § 3-7. Forholdet må derfor være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.”.

Sekretariatet ba selskapet om å revurdere sitt tidligere inntatte standpunkt.

I brev av 12.10.2009 opprettholdte selskapet sin tidligere vurdering, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 15**). Selskapet fremsatte nye anførsler om at skjeve gulv var synbart for kjøper etter avhl. § 3-10. Av klagen hitsettes:

”... Vi fastholder at selger ikke har gitt manglende eller uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt.

Dersom dette var merkbart for selger slik De hevder vil dette under enhver omstendighet måtte ha vært kjent for kjøperen i form av synlig merkbart jf. avhendingsloven § 3-10. I tillegg har Selskapet ikke lagt vekt på at skjeve gulv i 2.etasje ble oppdaget av kjøper før overtakelse som i seg selv er grunnlag nok for å avvise kjøpers anførsler. Under enhver omstendighet vil opplysningene ikke ha virket inn på avtalen, herunder vært kjøpsmotiverende.

Selskapet fastholder sine tidligere vurderinger ved at det ikke foreligger grunnlag under avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.”.

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