

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-050

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Feil ved kjøkkengulv – forbehold ved budgivning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12 annet ledd.

En leilighet i Oslo kommune oppført i 1899 ble solgt "som den er" for kr 11.150.000 ved kjøpekontrakt av 3.6.15. Ved salget ble det opplyst om vesentlige moderniseringer og oppgraderinger i 2011, og i taksten ble det opplyst at parkett i allrom/kjøkken var noe overflateslitt. Kjøper tok forbehold i sitt bud om at parketten var hel under kjøkkenøy. Selger aksepterte budet med tillegg i budaksepten av *"Jeg vet at kjøkkenøyen står oppå parketten. Men kan ikke innestå for at parketten under øyen er uskadet."* Overtakelse fant sted den 28.8.15. Kjøper avdekket etter overtakelse at det var hull i kjøkkengulvet under kjøkkenøya, som følge av uttak til ledninger. Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd, jf. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 288.750, samt forsinkelsesrente.

Sekretariatets redegjørelse i FinKN sak 20162652 - R-TKA

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector AS.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– feil ved kjøkkengulv.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 11.150.000 ved kjøpekontrakt 3.6.15. Overtakelse var den 28.8.15.

I prospekt utarbeidet i tilknytning til salget fremgikk det at bygården, hvor leiligheten lå, var oppført i 1899, og at leiligheten var modernisert og vesentlig oppgradert i 2011.

Under punkt. 242 Gulvsystemer fremgikk det videre at:

Alminnelig slitasje og elde ved normal bruk. Noe overflateslitt parkett i allrom/kjøkken.

Da kjøper var på visning, stod det en kjøkkenøy plassert på kjøkkengulvet, og så vidt prospektet tilsa, var denne plassert forholdsvis nærme vegg og benkeopplegg. Kjøper opplyste at øya var flyttet til nåværende plassering i selgers eiertid, og at da selger kjøpte boligen, stod kjøkkenøya midt på gulvet. Kjøper forklarte videre at man under visning gjorde det klart for selger at man ønsket å fjerne kjøkkenøya og at det var en forutsetning at gulvet under øya var helt. Kjøper tok forbehold om dette i sin budgivning datert 2.6.15, hvor det fremgikk følgende forbehold:

om at parkett er hel under øy.

Selger aksepterte budet med tillegg i budaksepten av:

Jeg vet at kjøkkenøyen står oppå parketten. Men kan ikke innestå for at parketten under øyen er uskadet.

Da kjøper fjernet øya som planlagt, avdekket han et hull i parketten, hvor øya hadde stått, hvor det stakk opp ledninger. Det ble innhentet pristilbud fra P datert 22.9.15 for å fjerne hullet, hvor man ble presentert for to alternative utbedringsmetoder. Enten fjerning av ett gulvbord og nedsliping av gulv, eventuelt fjerning av gulvet i sin helhet.

Kjøper forsøkte først lokal utbedring med bytte av ett gulvbord og slipe ned gulvet, hvilket utgjorde en kostnad av kr 59.287,50. Dette viste seg å ikke fungere tilfredsstillende, da gulvet sprakk opp. Kjøper krevde derfor prisavslag for utbedring ved full utskifting av gulvet i sin helhet.

Reklamasjon ble fremmet den 7.9.15. Selskapet avslo kravet den 4.12.15.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Selger skulle ha opplyst om at det var hull i gulvet. Kjøper hevdet at selger måtte ha kjent til dette, all den tid det ikke var synlige ledninger fra øya da selger kjøpte boligen. Øya hadde frysenskap på dette tidspunktet, hvilket forutsatte elektrisitet.

Videre anførte kjøper at det forelå en uriktig opplysning, jf. § 3-8, all den tid kjøper tok forbehold i budgivningen om at parketten var hel, hvilket viste seg å ikke være tilfelle.

Kjøper krevde prisavslag i henhold til pristilbud fra P datert 22.9.15 av kr 288.750, jf. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført og avviste at selger hadde holdt tilbake opplysninger, jf. § 3-7. Selger var ikke selv til stede da kjøkkenøya ble flyttet under hans eiertid, og hadde således ikke sett at det var et hull til ledninger i gulvet. Selskapet avviste også at det forelå en uriktig opplysning, jf. § 3-8, all den tid det i selgers budaksept ble bemerkt at man ikke kunne utelukke at skader i en eller annen form kunne forekomme. Selgers bemerkning i budaksepten burde tvert imot ha gitt kjøper en oppfordring til å undersøke gulvet nøyere før han godtok selgers formulering, dersom det var av avgjørende betydning at gulvet var helt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøperne tok i sitt bud forbehold om at parketten under kjøkkenøya var hel. Selgerens reservasjon om at hun ikke kunne innestå for at parketten var uskadet, innebar at aksepten ikke var en ren aksept, og at kjøperne kunne ha erklært seg ubundet av denne. De valgte i stedet å gå videre med avtalen, uten å protestere mot selgerens reservasjon. Opplysningen om at selgeren ikke kan innestå for at parketten under øya er uskadet, er også tatt inn i kjøpekontrakten § 12 (3). Kjøperne har derfor overtatt risikoen for parkettens tilstand under kjøkkenøya. Kjøperne forklarer at de forsto selgerens reservasjon slik at den bare gjaldt slitasje i form av riper og vannskjolder, ikke hull etter ledninger og andre inngrep. Nemnda kan ikke gi kjøperne medhold i denne forståelsen. Reservasjonen er generell, og ikke begrenset til noen typer skader som følge av at kjøkkenøya var plassert på gulvet. Det kan likevel reises spørsmål om reservasjonen kan påberopes av selgeren dersom hun visste, eller måtte vite om skaden i gulvet som følge av hull til ledninger. Nemnda går ikke inn på dette, idet det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren visste eller måtte vite om hullet.

Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.