

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-877

29.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Skjeve gulv – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En rekkehusleilighet fra 2000 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 med overtakelse den 23.6.17. Det ble opplyst i egenerklæringen at selger ikke hadde kjennskap til skjevheter i boligen, herunder skjeve gulv. Kjøper avdekket etter overtakelsen at kjøkkengulvet hadde en kul som hindret møblering, samt at det også var skjevheter i flere av boligens øvrige gulv. Det ble gjort funn av en kloss som var plassert under en frittstående kommode, og kjøper anførte at denne var plassert for å holde kommoden i vater. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at samtlige gulv var skjeve, og om kulen på kjøkkengulvet. Selskapet avviste kravet og anførte at selger ikke hadde kjent til verken skjevhetene eller kulen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 35 000 og kr 109 570.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av skjevheter i gulv, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en rekkehusleilighet oppført i 2000.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært skjevheter/setningsskader på boligen/eiendommen, f.eks. (..) skjeve gulv?".

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "etasjeskillere:"

Trebjelkelag som etasjeskiller som gulv/etasjeskillere i 1. og 2. etasje.

Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. TG:1

Boligen ble "solgt som den er" for kr 6 150 000 ved udatert kjøpekontrakt. Overtakelse fant sted den 23.6.17.

Kjøper avdekket etter salget at det var skjevheter i flere av boligens gulv og en kul på kjøkkengulvet som hindret møblering. Kjøper fant også en kloss under en frittstående hylle som fremsto som å ha blitt plassert der som støtte. Det ble innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann ES. som la til grunn at:

Ved befaringen registreres betydelige plan og hellingsavvik på kjøkkenet samt noe hellingsavvik i stue. Ved kontroll av hellingsavvik i loftetasje registreres hellingsavvik på henholdsvis 15 mm på hovedsoverom og det ene barnerommet og inntil 20 mm på det ene soverommet. I kjelleretasje registreres kun mindre plan og hellingsavvik.

...

De generelle hellingsavvikene antas å skyldes normale setninger og krymp i materialer etter byggetiden og de anses ha liten betydning ved møblering og bruk av boligen. Målte planavvik på kjøkkengulvet anses dog å være betydelige og medfører stor ulempe ved møblering

...

Planavvikene på kjøkken anses som betydelige og langt ut over det som anses som normalt akseptert for en bolig av denne alder. Det anses således ikke påregnelig. Planavviket anses som noe merkbart og burde ha vært merkbart også for tidligere beboere og burde derfor vært opplyst i salgsdokumentene.

...

Øvrige hellingsavvik er 5-10mm over toleransegrensene i Norsk standard anses ikke som unormale og tiltak anses ikke påkrevd. Det er derfor ikke beregnet utbedringer ut over avretting av kul/rygg på kjøkkengulvet.

...

Blå pil markerer rygg på kjøkkengulv på 15 mm målt over 1 m og gul pil markerer høyeste målepunkt på kjøkkenet på 20 mm.

Videre skrev takstmann ES. at det hadde dannet seg en kul på kjøkkengulvet, men for å kartlegge årsaken til dette måtte gulvet åpnes. Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 35 000 inkl. mva. Kjøper innhentet også tilbud for legging av nye gulv fra PG. på kr 109 570 inkl. mva.

Selger forklarte til selskapet at han aldri hadde merket noe til skjevheter i gulvene. Hva gjaldt den blå klossen som kjøper hadde funnet under en kommode forklarte selger at:

Skapet er et IKEA Billy skap som vi tok med oss da vi flyttet inn. Plastbiten har nok vært der siden da uten at vi har tenkt mer på den

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeve gulv, jf. avhl. § 3-7. Ifølge innhentet reklamasjonsrapport måtte selger ha kjent til skjevheten på kjøkkengulvet når takstmannen la til grunn at skjevheten var *"langt utover det som anses som normalt akseptert for en bolig av denne alder."* Det var gjort funn av en kloss under et møbel som ytterligere tilsa at selger hadde kjent til skjevhet på gulvene. Kjøper merket feilen kort tid etter overtakelse, i tillegg var utbedringskostnadene høye.

Kjøper har krevd prisavslag for legging av nye gulv på kr 109 570 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til skjevheter i gulv, eller at det var lagt en kloss under et møbel for å støtte opp om dette. Selskapet bemerket at boligen var av trevirke, noe som tilsa at skjevheter av et visst omfang måtte påregnes etter hvert som årene gikk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til skjevheter ved gulv, og viste bl.a. til FinKN-2016-507, FinKN-2016-358 og FinKN-2018-062.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjevheter på gulvet i boligen.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge *"klare bevismessige holdepunkter"* i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en

mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Nemnda bemerker at det følger av reklamasjonsrapporten at det er målt plan- og hellingsavvik på kjøkken og stue i andre etasje, samt soverom i loftsetasje. Det fremgår av rapporten under punktet om konklusjon at *"planavvikene på kjøkken anses som betydelige og langt ut over det som anses som normalt akseptert for en bolig av denne alder"*. Videre heter det at *"planavviket anses som noe merkbart og burde ha vært merkbart også for tidligere beboere og burde derfor vært opplyst i salgsdokumentene"*. Nemnda legger til grunn at plan- og hellingsavvikene i stue og soverom er av mindre omfang enn hva som er målt på kjøkkenet, og at disse avvikene er innenfor hva som kan forventes ved kjøp av brukt bolig.

Selger har forklart at han ikke har merket noe til skjevheter i gulvene.

Nemnda bemerker at det vil være subjektivt hvordan den enkelte boligeier opplever skjevheter i gulv, og dette vil blant annet avhenge av graden av skjevhet samt hvordan møbleringen innrettes. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at bestemmelsens kunnskapskrav er oppfylt. Nemnda deler sekretariatets vurdering om at funnet av den blå klossen under ett av møblene, ikke er ensbetydende med at selger kjente eller måtte kjenne til at gulvene var skjeve. Som sekretariatet fremholder, er det ikke *"unormalt å støtte opp under møbler som bord o.l. i ett av hjørnene for tilfeller hvor selve møblet er montert på en slik måte at man opplever ustødighet"*. Nemnda har i sin vurdering ikke funnet å kunne legge avgjørende vekt på at takstmannen som utferdiget reklamasjonsrapporten, var av den oppfatning at planavviket burde ha vært merkbart for selger.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)