

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-142

20.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om parkett – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Trondheim oppført på 1900-tallet, og omgjort til bolig i 1995, ble solgt "som den er" for kr 4,325 mill., og overtatt av kjøper 15.1.16. Ved salget ble det opplyst at leiligheten hadde "*parkett i nesten alle rom*". Kjøper oppdaget etter overtakelsen at gulv i 2. etg. var av laminat og tarkett, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste ansvar i saken og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 31 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av uriktig opplysning om parkett, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 3-roms leilighet i Trondheim oppført på 1900-tallet og omgjort til bolig i 1995.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "*parkettgulv*" i tillegg til følgende opplysning:

Leiligheten har parkett i nesten alle rom (..).

I tilstandsrapporten fremgikk under "*bygning generelt*" både for 1. etg. og 2. etg.:

Parkett på gulv

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 325 000 ved kjøpekontrakt datert 20.10.15, og overtatt av kjøper 15.1.16.

I forbindelse med at kjøper engasjerte håndverker til å slippe gulvene i boligen, ble det avdekket at gulv i 2. etg. var laminat og ikke parkett.

Kjøper reklamerte til selskapet, som fremla selgers forklaring:

Selger er av den oppfatning at gulvene i 2. etasje i boligen er parkettgulv. Hun opplyser at det ble lagt nytt gulv på det lille soverommet i 2. etasje i hennes eiertid. Hun har undersøkt med utførende snekker, BR., som bekrefter at gulvet som ble lagt var Tarkett Viva Eik 3-stavs. Dette er en parkett som bare er 9 mm tykk. BR. opplyser at denne lett kan forveksles med laminat pga tykkelsen.

Selger opplyste videre via selskapet:

Selger er ukjent med at det er laminat eller "tarkett" i boligens 2. etg. Gulvene i gang og soverom skal ha blitt skiftet i selgers eiertid og selger har fått opplyst at det ble lagt parkett. Gulvet på soverom ble lagt av byggmester BR. som opplyser i ettertid at dette er tarkett.

Kjøper fremla e-post fra håndverker L. datert 26.4.18:

Viser til forespørsel av 19 mars hvor det ble gjort avtale om sliping og behandling av Eik parkett i (boligen) mandag 16 april

Behandling gikk ut på å slipe , og påføre olje dag 1, hvor dag 2 skulle det påføres hardvoks, slik at gulvet kunne tas i bruk dag 3.

Ved ankomst 16 april ble det fort konstatert at i 2 etasje var det en 7 mm laminatgulv som var montert, og dette kan som sagt ikke slipes.

Oppdraget med avsluttet med at det ble slipt og behandlet de gulv som var i 1 etasje.

Det ble også innhentet pristilbud fra KB. AS datert 29.6.18. Kostnaden ved å legge parkett på det aktuelle gulvet var på totalt kr 31 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Opplysningene i både salgsoppgaven og tilstandsrapporten var klare og uten uttrykk for noen usikkerheter. Opplysningen hadde virket inn på avtalen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 31 000, samt forsinkelsesrente fra 4.8.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det var opplyst om parkett i "*nesten alle rom*", og kjøper hadde derfor ikke grunn til å stole på opplysningene om at det skulle være parkett i hele 1. etg. og 2. etg. Forholdet hadde heller ikke virket inn på kjøpsavtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om gulvet i boligens andre etasje.

I salgsoppgave og tilstandsrapport er det opplyst å være parkett på gulvene. I forbindelse med sliping av gulv etter overtakelsen fikk kjøper følgende beskjed av håndverker L.:

Ved ankomst 16 april ble det fort konstatert at i 2 etasje var det en 7 mm laminatgulv som var montert, og dette kan som sagt ikke slipes. Oppdraget med avsluttet med at det ble slipt og behandlet de gulv som var i 1 etasje.

Selger har på sin side bestridt at opplysningene om parkett er uriktige, og selskapet har opplyst følgende:

Selger er av den oppfatning at gulvene i 2. etasje i boligen er parkettgulv. Hun opplyser at det ble lagt nytt gulv på det lille soverommet i 2. etasje i hennes eiertid. Hun har undersøkt med utførende snekker, BR., som bekrefter at gulvet som ble lagt var Tarkett Viva Eik 3-stavs. Dette er en parkett som bare er 9 mm tykk. BR. opplyser at denne lett kan forveksles med laminat pga tykkelsen.

Dette er dog igjen imøtegått av kjøper, som viser til at:

(..) det kan stemme at gjesterommet har tarkett. Gulvet på dette rommet ble skiftet av selger pga. vannlekkasje før overtagelse. Gulv i gang og på hovedsoverom er imidlertid laminat, jf. tidligere korrespondanse.

Nemnda oppfatter at selskapet bestrider at det er laminat i gulv og gang på hovedsoverom. Det bestrides videre at materialet som er benyttet – tarkett – ikke er å anse som parkett.

Det er for nemnda noe uklart hvilket materiale som er benyttet i de ulike rommene i boligens andre etasje, men nemnda anser det som sannsynliggjort at det er benyttet enten laminat eller tarkett i rom tilsvarende 18 kvm. Det vises her til brev fra kjøpers advokat datert 5.7.18, med pristilbud fra K. Bygg AS, samt selskapets e-post av 18.7.18 der det argumenteres mot å foreligge en mangel fordi "*omfanget er begrenset til 18 kvm*".

Ved vurderingen av om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 tar nemnda utgangspunkt i følgende generelle uttalelse i FinKN-2011-240:

Hovedspørsmålet i saken er om opplysningen i salgsdokumentasjonen om "parkett" er uriktig når det senere er blitt avklart at det dreier seg om en form for tynnparkett som ikke kan slipes. FinKN har tidligere i sak 2010-188 uttalt at betegnelsen "parkett" tilsier at belegget har en viss tykkelse slik at det kan slipes minst en gang, og at det ikke er riktig å bruke denne betegnelsen på lamellbelegg som ikke kan slipes. Det er ikke helt klart for nemnda om belegget i nærværende sak er av samme type som i den tidligere saken. Det avgjørende må likevel være kriteriet om at gulvet skal kunne slipes for at betegnelsen "parkett" skal være berettiget.

Spørsmålet om tynnparkett er å anse som parkett ble også tatt opp i FinKN-2017-499:

Selv om bare produkter med slipesjikt er "egentlig" parkett etter bransjens egen terminologi, kan det hevdes at også tynnparkett uten slipesjikt er en form for parkett. Dette følger for så vidt allerede av betegnelsen "tynnparkett". Det er ikke godt å si hva folk flest legger i betegnelsen "parkett", eller hvilke forventninger en kjøper kan ha til et gulv som er omtalt på denne måten.

Det ble imidlertid ikke konkludert på dette spørsmålet, all den tid nemnda avgjorde saken på et annet grunnlag (innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8).

Nemnda mener derfor at avgjørelsen i FinKN-2011-240 om at belegget må kunne slipes minst en gang for å kunne anses som parkett fremdeles er veiledende. Ettersom det ikke var mulig å slippe de 18 kvm i andre etasje i boligen, mener nemnda at det foreligger uriktige opplysninger fra selgers side når det er opplyst at dette arealet har parkett som belegg.

Det blir deretter spørsmål om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt. Sekretariatet har under tvil kommet til at så er tilfelle:

Sekretariatet har også vært i noe tvil om opplysningene om parkett i 2. etg. har innvirket på kjøpsavtalen. Vi viser til at det kan være grunn til å være tilbakeholden med å anvende et skarpt skille mellom ulike typer parkett og andre gulvtypene. Utviklingen av de ulike gulvtypene de siste årene har gått fremover, slik at det finnes både parkett og andre gulvtypene av ulik kvalitet. Det kan derfor ikke utelukkes at visse typer parkett kan ha en lavere kvalitet enn gulvtypene av annet materiale. Sekretariatet forstår det imidlertid slik at parkett som er lagt på det aktuelle gulvet i denne saken, er en type parkett med lavere kvalitet. Nemnda har tidligere behandlet spørsmålet i FinKN-2013-454:

" Nemnda bemerker for ordens skyld at det ikke er avgjørende for innvirkningsspørsmålet at kjøperen selv ikke oppdaget mangelen, og at han først ble gjort oppmerksom på denne gjennom fagfolk. Når salgsopplysningene viser bedre kvalitet enn den virkelige, vil opplysningene kunne virke inn på kjøpesummen, selv om kjøperen selv ikke er i stand til å se forskjellen. "

Nemnda kom til et lignende resultat i FinKN 2017-746:

" Det følger av retts- og nemndspraksis at selgeren har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen. Denne bevisbyrden er — slik nemnda ser det — ikke oppfylt i denne saken. Når salgsopplysningene viser bedre kvalitet på gulvet enn den virkelige kvaliteten, vil opplysningene kunne virke inn på kjøpesummen selv om kjøperen selv ikke var i stand til å se forskjellen under visningen. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene, og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig, ikke legge til grunn at kjøperen før kontraktsinngåelsen eller før overtakelsen hadde kunnskap eller mistanke om at gulvet var laminat, og ikke parkett. "

Også nemnda har vært i tvil på dette punktet. Som nevnt ble innvirkningsvilkåret avgjørende i FinKN-2017-499, hvor en samlet nemnd anså det som lite sannsynlig at opplysningen hadde virket inn:

Selv om opplysningen om furuparkett skulle bli ansett uriktig i dette tilfellet, mener nemnda at opplysningen ikke kan ha virket inn på kjøpet, noe som etter avhl. § 3-8 annet ledd er et vilkår for kjøpsrettslig mangel. Det er ikke gitt opplysninger om at gulvet er nyere enn husets byggeår 1952, eller om tidligere sliping av parketten. Nemnda kan ikke se at det er noe som tyder på at kjøperne før kjøpet var interessert i muligheten for sliping. Kjøperne måtte være forberedt på at gulvet kunne være slipt en eller flere ganger allerede, slik at det ikke ville være mulig å slippe flere ganger. Selv om "egentlig" parkett også har andre kvalitetsfortrinn enn

muligheten for sliping, finner nemnda det lite sannsynlig at den eventuelle uriktige opplysningen kan ha virket inn på kjøpet. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-8.

I herværende sak ble imidlertid boligen markedsført som en *"Lekker, sentrumsnær 3-roms leilighet"*. Allerede innledningsvis i salgsoppgaven ble *"parkettgulv"* fremhevet som en særskilt kvalitet ved leiligheten. Videre ble opplysningen om parkett oppstilt sammen med formuleringen om at *"Alle flater i leiligheten er nymalt og kjøkkenet er nytt i 2015."* Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at den høyere kvaliteten og slipemuligheten som parkett etter en alminnelig språklig forståelse representerer i denne saken må sies å ha virket inn på avtalens innhold. Nemnda legger særlig vekt på at parketten ble spesielt fremhevet som et kvalitetsmoment, samt at leiligheten ble markedsført som *"lekker"* og til dels av nyere karakter. Det legges videre vekt på at det omtvistede areal/belegg (18 kvm) utgjør en ikke helt ubetydelig del av leilighetens samlede areal/belegg på 90 km.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet lagt til grunn følgende i sin vurdering:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 31 000 for legging av parkett. Etter at arbeidene er utført vil kjøper ha et helt nytt gulv. Dette innebærer en oppgradering fra det avtalte, da kjøper har forklart at gulvet under visning hadde noe riper/slitasje. Sekretariatet gjør derfor et standardhevingsfradrag.

Sekretariatet fastsetter etter dette prisavslaget skjønsmessig til kr 20 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 5.8.18 og til betaling skjer.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 20 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Mindretallet – bestående av Moss og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Mindretallet finner grunn til å tilføye at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt for den delen av arealet som gjelder tynnparkett. Etter mindretallets oppfatning gjelder dette det minste soverommet på 7 kvm. En opplysning om laminat på det største soverommet og i gangen må imidlertid antas å ha virket inn på avtalen. Mindretallet slutter seg derfor til at det samlet sett er grunnlag for å si at det foreligger en mangel, og tiltrer også utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).