

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-689

16.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeve gulv – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.17. Noen måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjevheter ved gulvet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger var kjent med kjeve gulv mellom kjøkken og stue, men at dette aldri hadde hatt bruksmessige konsekvenser for selger. Nemnda kom til at selger hadde gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlet krav om prisavslag kr 161 936.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av skjeve gulv, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1987.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Gulvsystemer:

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

...

STANDARD

Entré/gang/hall: Entréen har parkett på gulv (..)

Kjøkken: Eneboligen har et stort spisekjøkken med parkett på gulv.

(..)

Hovedstuen ligger i første etasje og fremstår som meget lys og innbydende med parkett på gulv (..) Rommet har parkett på gulv (..)

...

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

- Slipt og lakkert alle gulv i 1. etasje.

Vedlikehold ol.

- Ventilator er ikke tilkoblet kanal ut gjennom yttervegg/tak.

...

- Noe knirking i gulv i 2 etg.

I verdi- og lånetaksten som var vedlagt salgsoppgaven fremgikk:

Gulvsystemer

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Vedlikehold ol:

Noe undergulvsknirk i 2 etg.

...

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

Kjeller: Overflater med laminat og fliser i trapperom.

1 etg: Overflater med parkett og fliser på vaskerom og bad.

2 etg: Overflater med teppe og fliser på badet.

Selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at de kjøpte boligen i 2001, og bodd i boligen i 15 år. Selger svarte "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.16, og overtatt av kjøper 1.2.17.

Den 5.4.17 oppdaget kjøper skjevheter i gulvet i 1. etasje, og takstmann K. ble som en følge av dette rekvirert. I skadetaksten utformet av K. fremgikk:

3. Skjevheter og knirk i boligen:

Kjøper reagerer på endel knirk og enkelte skjevheter i boligen og i den forbindelsen reises det spørsmål om bæring er underdimensjonert og/eller om ovennevnte knirk og skjevheter er tegn på setninger ved boligen. For registrering av skjevhetene ble det under befaringen benyttet et laser-vater for å måle avvik i forhold horisontal planet. Dette for å gi en indikasjon på om der er store forskjeller ved å punktvis måle over aktuelle gulvflater, mindre forskjeller kommenteres ikke og anses som et "gjengs-nivå" ut fra horisontal planet.

...

Konklusjon/vurdering:

Skjevheter på gulv.

Ut fra det som ble registrert i boligen er skjevhetene i hovedsak ved området rundt skorsteinen og trappeløpet. Her er det utvekslinger og forskjellige opplagrings-punkter for bjelkelaget som mest sannsynlig kan ha sammenheng med de registrerte skjevhetene. Ble ikke målt noen store avvik ut fra målingene med laser-vateret. Det ble under befaringen heller ikke registrert noen andre symptomer på at boligen kan ha setningsskader av betydning.

Det største avviket i forhold til "gjengs-nivå" på gulv i 2 etasje er langs veggen mot hoved-soverommet. Fra hjørnet ved trappen inntil skorsteinen og ut mot yttervegg er det en forskjell på 2,5 cm., fordelt på en avstand rundt 3 meter. Dette gjør seg synlig på døren mellom soverom og TV-stue, (se foto). Øvrig gulvflate her har mindre avvik som anses av liten betydning.

Avvik i forhold til "gjengs-nivå" på gulv i 1 etasje ble registrert foran trappen i gangen. Her ble det over en relativ kort avstand målt en forskjell på 1,6 cm. Det vil si at gulvet inntil trappetrinnet ligger 1,6 cm lavere enn gulvet ca 1 meter ut foran trappen, for deretter og "normalisere" seg igjen, (se foto). Dette oppleves som forholdsvis skjevt med tanke på at det er over en kort avstand, og at en kommer i gange ned fra trappen og ut på gulvet i dette området (se foto under).

I tillegg registreres det også noe fall på gulvet i 1 etg. ut fra veggen der "karnappvindu" starter i spisestuen og inn på gulvet mot åpning til kjøkkenet.

Årsaken til skjevhetene er mest sannsynlig som følge av mindre og ulike setninger på opplagrings-vegger/punkter for bjelkelaget som tidligere nevnt. Ut fra hva som visuelt er mulig å registrere, ble det ikke funnet noen mangler eller tegn til at bærevegger er fjernet eller at det er gjort større endringer i bærevegger for bjelkelaget.

Bildet er tatt av døren fra soverom i 2 etg. I overkant av dørbladet er det kappet av noe for å tilpasse skjevheten.

Kostnader til utbedring av knirk og skjevheter i gulv ble av takstmannen anslått å utgjøre totalt kr 158 125. Oppretting av gulv mellom kjøkken og stue ble anslått til kr 20 000, og oppretting av gulv i gang er anslått å utgjøre kr 50 000.

Den 20.12.17 avdekket kjøper avvik ved viften og ventilasjonen. I skaderapport fremgikk det at vifte på loft var defekt, og strøm var frakoblet. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 40-50 000.

I notat fra takstmann K. datert 20.5.18 fremgikk:

Skjevheter ved gulv:

Ved ovennevnte eiendom ble det registrert endel skjevheter på gulvflatene, dette i henholdsvis boligens 1 etg. Med skjevheter menes ikke kun avvik fra horisontalplanet (i vater), men avvik fra planhet på overflaten. Det vil si at det er "svanker" eller "bulinger" på gulv-overflaten.

Skjeve gulv medfører endel bruksmessige ulemper som følger nedenfor:

- Inventar som skap, hyller og annen tilsvarende innredning må tilpasses (evt. skjæres til) slik at disse blir stående parallelt / i lodd med tilstøtende vegger.
- Utgjør problemer ved møblering (eks. at en stol vipper på beina el).
- Innvendige dører som subber i karmen / tar ned i gulvet og evt. lager riper i gulvet. Ved innsetting / montering av dører må de tilpasses ut fra at gulvet er skjevt for å unngå ovennevnte.
- Ved utskifting av parkett-gulv medfører dette en betydelig merkostnad til avretting. Det gis forbehold i garantier (produsent / montør)) ved montering av nytt parkett-gulv dersom dette legges tilbake på det eksisterende ikke avrettet undergulv.
- Gulvet i entré foran trappen må avrettes i forhold til trappens første opptrinn.

Selger ga følgende forklaring til selskapet:

1. Er forholde det reklameres på kjent for dere som har solgt boligen?

Ja, det er noe knirk i 2. etasje, men dette har vi aldri opplevd som sjenerende. Våre døtre var 8, 4 og nyfødte da vi flyttet inn, men likevel har dette aldri vært noe tema for oss. Skjevhet i gulvet foran trappen i 1. etasje er helt ukjent for oss. Annen skjevhet i gulvene i 1. etasje har aldri være noe problem og en ev skjevhet som det vises til er i så tilfelle så liten at det ikke har hatt noen som helst påvirkning på vårt dagligliv.

2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?

Kjøperne har vært på en privatvisning på 2 timer og har gått nøye gjennom huset med oss. Både skjevhet i gulv mellom spisestue og kjøkken samt knirking ble diskutert på denne visningen.

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på (..)?

Gulvene i 1. etasje ble skiftet i 2005 (..) Det var en stor jobb som ble gjort den gangen. Vi var fornøyde med resultatet, og vi har ikke klaget på det. Ergo har det ikke vært noe problem og vi mener at ev skjevheter er bagatellmessige.

(..)

Vi kjenner ikke til at det har vært noe feil ved ventilasjonsviften. Den har heller aldri vært reparert.

Viften ble demonstrert for kjøperne da de hadde privatundervisning på huset, og jeg slo den på da vi hadde overtagelse.

Kjøper var på loftet og besiktiget det sammen med meg ved overtagelse og det var ikke noe fukt eller kondens på loftet da.

Vi har derfor vanskelig for å forstå både dette kravet og det de kom med i fjor.

(..)

Vi har aldri tørket opp vann på loftet og har aldri koblet verken fra eller til ledningen på til dette.

I det ene soverommet i 2. etasje var det en trinnløs bryter og ved behov skrudde vi på og av denne.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger hadde hatt kjennskap til skjevheten ved gulvet mellom kjøkken og spisestue. Videre var dobbeltdør tilpasset skjevhetene ved gulvet foran trappeløp, slik at selger også måtte kjenne til dette.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har bestridt kjennskap til skjevheter foran trapp i 1. etasje. Skjevheter mellom kjøkken og stie hadde blitt opplyst muntlig på visning, og hadde uansett aldri hatt noen bruksmessig konsekvens for selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet ved å svare "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv, jf. avhl. § 3-8. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at kostnadene tilknyttet utbedring av gulv mellom kjøkken og stue utgjorde mer enn kr 25 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på grunn av skjevheter i gulvet mellom stue og kjøkken. Nemnda legger til grunn at kjøpers anførsler om at det foreligger mangel på grunn av skjevheter i gulvet foran trappen, samt defekt vifte og ventilasjon, ikke er brakt inn for nemnda.

Det fremgår av takstmannens rapport at det er registrert "*noe fall*" på gulvet i første etasje mellom kjøkken og spisestue. Døren til stuen bærer preg av å ha blitt kappet/tilpasset, og takstmannen har bemerkt i notatet "*Skjeve gulv medfører en del bruksmessige ulemper (..)*". Selger har i egenerklæringsskjemaet besvart spørsmål om kjennskap til skjevheter i boligen benektende. Gulvet i første etasje var lagt nytt i 2005, og selger har opplyst at de var fornøyde med dette.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var gitt en uriktig opplysning, og det siteres fra sekretariatets begrunnelse:

Av selgers kommentar og selskapets klagesvar til sekretariatet går det frem at selger ikke hadde kjennskap til skjevhet ved trapp i 1. etasje, men imidlertid kjente til skjevhetene i gulvet mellom kjøkken og stue. Selger har beskrevet dette for å være "bagatellmessig" og at dette ikke har hatt noen påvirkning på deres dagligliv. Slik saken er opplyst for oss forstår vi faktisk slik at selger hadde kjennskap til skjeve gulv mellom kjøkken og stue, men at forholdet ikke ble opplyst om ved salget. Tvert imot har selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter i egenerklæringsskjemaet.

Sekretariatet har merket seg at takstmann K. ikke har opplyst konkret mål for skjevheten for gulv mellom stue og kjøkken, det er kun beskrevet at noe fall er registrert. Dette til ulikhet fra hva som har blitt gjort for øvrige skjevheter i boligen. Videre har selger beskrevet fallet å være bagatellmessig, og det kan stilles spørsmål ved hvor skjevt gulvet mellom kjøkken og stue i realiteten er. Likevel har selger opplyst at dette var et forhold som ble diskutert på visning, og som selger informerte kjøper om muntlig. Selger må dermed etter vårt syn ha ansett gulvet for å være tilstrekkelig skjevt til at dette burde bemerkes under visning. Ettersom det er bestridt av kjøper at en slik opplysning ble gitt muntlig, kan ikke sekretariatet legge dette til grunn, se bl.a. FinKN-2017-322 og FinKN-2018-441. Etter vårt syn er det imidlertid et moment i vurderingen at selger selv anfører å ha opplyst om forholdet.

Selger har etter vårt syn gitt en uriktig opplysning ved salget hva gjelder kjennskap til skjevheter mellom kjøkken og stue, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning.

Spørsmålet er etter dette om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Nemnda har funnet spørsmålet noe vanskelig da det er uklart hvor skjevt gulvet mellom kjøkken og stue rent faktisk er, samt hvor store bruksmessige ulemper det medfører. Kjøper reklamerte imidlertid over forholdet kort tid etter overtakelsen, og selger har opplyst at forholdet ble omtalt under visning. Disse omstendighetene taler for at skjevheten ikke er ubetydelig. Etter en samlet helhetsvurdering er nemnda – i likhet med sekretariatet – kommet til at selgers bevisbyrde ikke er oppfylt. Det foreligger etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og nemnda er enig i at sekretariatets fastsettelse av prisavslaget til kr 25 000 er passende. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).