

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-480

26.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Laminatgulv – ikke opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kristiansand kommune fra 1993, renovert i 2016/2017, ble solgt "som den er" for 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 24.11.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at laminatgulvet skled fra hverandre i store deler av boligen. Etter nærmere undersøkelser ble det konstatert at gulvet og underlaget ikke var lagt i henhold til monteringsveiledningen. I ettertid fikk kjøper opplyst at gulvet var lagt av selger ved egeninnsats. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om sin egeninnsats, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke kjente til at gulvet var lagt feil og at selger uansett ikke hadde opplysningsplikt om laminatgulv lagt ved egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 157 615, inkl. kostnader til flyttefirma og lager.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved laminatgulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Kristiansand kommune oppført i 1963, renovert i 2016/2017.

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

Renovert enebolig med 4-roms utleiedel, garasje og solrik tomt med landlig utsikt.

Boligen er betydelig renovert og påkostet den senere tid, og fremstår med god standard på stil, innredning og overflater.

Av oppgraderinger kan vi nevne ny drenering, nye vann- og avløpsrør i huset og ut til asfaltert vei, oppgradert el-anlegg med automatsikringer, nye overflater på gulv, vegger og tak, nye kjøkken og innredninger på bad og vaskerom, nye vinduer og dører, samt etterisolerte vegger med ny, utlektet kledning.

På gulv i oppholdsrom er det pent laminat, og det er slette vegger og tak - malt i lyse, delikate farger.

I tilstandsrapporten fremgikk det følgende:

Det mangler klemlist på toppen av fuktsperre mot tilfylt grunnmur. Isolasjon ved yttervegg på loft, må fjernes eller dyttes ned slik at det blir god gjennomlufting fra gesims mot loft. Lakk/ plastbelegg på et pipebeslag flapper av. Teglsteinspipe som ikke er beslått over tak, må smøres jevnlig med flytende silikon for unngå fuktinntrengning. Et taknedløp fra takrenne, må forlenges. Det bør vurderes et beslag på terrasse i overgang gulv/ vegg. Alle våtrom er nylig pusset helt opp, men det er noen mangler med ventilasjon og fall på gulv.

Et par mindre anmerkninger for garasje.

Ut over kommentarene over, er boligen i god stand. Det er foretatt betydelige utbedringer og det aller meste er pusset opp eller nytt. Se for øvrig detaljene i rapporten.

Innvendige overflater ble i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst at "*alle overflater er nye og i bra stand*".

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha eid og bebodd boligen siden 2014. Det ble ikke gitt andre opplysninger av betydning for denne saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 9.10.17, og overtatt av kjøper den 24.11.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at laminatgulvet skled fra hverandre i stue, gang, kjøkken, trapp, entre og på tre soverom. Kjøper reklamerte først på gulvet til forhandler, hvor laminatgulvet var kjøpt.

Forhandler var på befaring den 12.12.18, og konkluderte med at gulvet og underlaget var lagt feil, og ikke i henhold til monteringsveiledningen. Fra befaringsrapporten hitsettes:

Kort oppsummering bakgrunn

Vi har fått klage på gulv, 8 mm Swiss Elegance laminatgulv. Laminatgulvet er av AC4/kl 32 laminat i slitasje styrke, og med en lite fuktbestandig HDF plate. Gulvet ble kjøpt av kunde som eide huset tidligere. Selger pusset opp huset og solgte huset videre til kjøper. Da var gulvet så å si ikke brukt.

Etter ca 1,5 års bruk, ser gulvet ikke ut. Det har delaminert i enkelte skjøter, og sklir fra hverandre i enkelte endeskjøter. Det værste er delamineringen som skaper skarpe kanter, som lett kan forårsake skader på forblader om en er uheldig.

BEFARING

Vi mottok i forkant av befaringen e-post med bilder av gulvet, samt vår Butikksjef MP. hadde en første hånds befaring hos kjøper 13.11.2018 og bekreftet inntrykket på bildene. Dette dannet grunnlag for vår befaring. Laminatgulvet ligger i gang i kjeller, i trapp mot 1 etg, samt i soverom, gang, stue og kjøkken i 1. etg. Opplyst å være ca 120 m².

Under befaringen konsentrerte vi oss om 1 etg da det var her skadene og defekten er synlig.

(...)

Reklamasjonen tas ikke til følge som produktfeil. Hovedbegrunnelse er at gulvet ikke er montert i henhold til monteringsveiledning, og undergulv innehar ikke tilstrekkelig jevnhet.

Vi stiller også spørsmål til fjæring i gulv gjennom underlaget. Om montert underlag er av typen som må ha trykkfordelingsplate, eller om den er egnet for slike tynne laminatgulv har vi ikke svar på. Vi konstaterer at gulvet fjærer i overkant mye, noe som kan måles med rettholt for dokumentasjon. Vi mener gulvet er montert under forhold gulvet ikke er konstruert for å tåle. Saken avvises som produktfeil.

Kjøper reklamerte til selskapet den 14.2.19.

I selskapets svar ble det opplyst at gulvet ble lagt av selger selv etter anvisning fra byggevareforhandler i årsskiftet 2016/2017. Selger var ikke kjent med at gulvene var lagt feil eller at det kunne oppstå svellinger i gulvet.

Kjøper innhentet pristilbud og beskrivelse av årsaken til feilene fra J. AS, som vedrørende skadeårsak konkluderte med følgende:

Gulvet er uten tvil et "billig" laminatgulv.

Dette kombinert med et underlag som er for mykt for dette "tynne" 8 mm gulvet, gjør at laminaten løsner i klikk skjøtene.

Leverandøren av underlaget, sier at laminatgulv som legges på dette må være min. 9,5 mm tykt. Underlag for Alloc laminatgulv må brukes, derfor bytte ut det gamle underlaget

J. AS ga et pristilbud på nytt laminatgulv kr 147 800. Pristilbudet omfattet følgende:

Prisen er beregnet på følgende grunnlag:

- Riving av eksisterende gulv underlag, lister
- Legge nytt underlag, godkjent for laminat.
- Laminatgulv. Alloc, grand alu ku damm.
- Laminat i trapp.
- Gulvlister i eik hvit pigmentert.
- Leverer rivnings matriell til godkjent deponi.

Kjøper fremla en uttalelse fra J. AS datert 10.5.20 hvor det ble forklart at gulvet som var lagt i dag var et tynt/billig laminatgulv, og at det for å utbedre feilen måtte legges et tykkere laminatgulv. Kjøper fremla også en video som viste feilene ved gulvet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid ved legging av laminatgulvet, og om at gulvet ikke var lagt i henhold til leggeanvisningen. Videre viste kjøper til at avviket var alvorlig og omfattende, og utgjorde dermed en vesentlig mangel. Laminatgulvet var lagt kort tid før salget, og kostnadene var ikke påregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 157 615 (inkludert kostnader til flyttefirma og lagerplass) og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Egeninnsats ved legging av laminatgulv var ikke omfattet av selgers opplysningsplikt. Selger hadde heller ingen kjennskap til at det var feil ved arbeidene. Det forelå videre ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde opplysningsplikt om at laminatgulv var lagt av selgeren selv, jf. FinKN-2014-190. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at laminatgulvet var lagt feil, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra J. AS på kr 147800, noe som utgjør 4,2 % av boligens kjøpesum, 4,57 % av kjøpesummen dersom man inkluderer kostnader til lagerplass og flyttefirma. Som nevnt over kreves det normalt at utbedringskostnadene ligger i det øverste sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt mellom 5-6 %. Det kvantitative elementet er følgelig ikke oppfylt i denne saken.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket. Det er her tale om en estetisk feil, og ikke en feil som påvirker boligens funksjon eller er av sikkerhetsmessig betydning.

Sekretariatet vil også bemerke at utbedringskostnadene fremstår som høye. Det vises til uttalelse i tilbudet fra J. AS om at det opprinnelige gulvet uten tvil er "et billig laminatgulv". Pristilbudet fra J. AS omfatter nytt laminatgulv av type "Alloc grand alu ku damm", men det er ikke nærmere spesifisert hvilke kostnader som knytter seg til selve laminatgulvet og omfanget av dette. Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om

laminatgulvet som er medtatt i pristilbudet er av vesentlig bedre kvalitet enn opprinnelig laminatgulv, og om utbedringen således vil medføre en bedre standard på gulvet enn det kjøper kunne regne med ved kjøpet.

Sekretariatet har etter dette kommet til at forholdene vedrørende laminatgulvet ikke medfører at eiendommen er i "vesentleg ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda bemerker at det neppe er åpenbart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt dersom utbedringskostnaden er 4,57 % av kjøpesummen. Høyesterett har understreket at prosentangivelsen på 3-6 % av kjøpesummen kun skal anses som et utgangspunkt. Nemnda har uansett ikke funnet dette avgjørende. Som sekretariatet har vist til, synes den anførte utbedringskostnaden å ta utgangspunkt i at nåværende gulv erstattes av et dyrere gulv av høyere kvalitet. Dersom kostnadene for gulv av opprinnelig standard hadde blitt lagt til grunn, ville utbedringskostnadene vært lavere enn 4,57 % av kjøpesummen. Laminatgulvet ble i salgsoppgaven angitt som "pent", og selv om overflatene ble solgt inn som nyere, finner nemnda at kjøper ikke kunne påregne et nytt laminatgulv av så høy kvalitet som det utbedringskostnadene tar utgangspunkt i. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).