

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-482

9.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved maling – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12 andre ledd.

En enebolig fra 1935 i Haugesund ble solgt "som den er" for kr 3,12 mill. ved kontrakt datert 25.8.14. Det ble opplyst i salgsprospektet at boligen hadde yttervegger av tegl som var pusset, og gitt tilstandsgrad 2. Utvendig maling var fra 2014 og gitt tilstandsgrad 1. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at malingen begynte å flasse av, og det ble avdekket at det i 2014 var benyttet diffusjonstett maling som medførte at fukt ble sperret inne. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at det var gitt risikopplysninger om alder og vedlikeholdsbehov som tilsa at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag oppad begrenset til kr 205 625, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av feil ved utvendig maling, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1935. Boligsalgsrapporten opplyste innledningsvis at:

Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder. Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Videre fremgikk det under punktet "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*":

Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegg av tegl, engelsk hulsteinsmur som er pusset utvendig. TG 2.

...

Murpuss som er behandlet, reparert puss og nymalt i 2014. TG 1

Normal tid før maling av puss, malt er 4 – 18 år.

Under punktet "*vinduer*":

Vinduer med karmer i tre og isolerglass i fra midten av 80 tallet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.8.14. Overtakelse fant sted den 31.10.14.

Kjøper oppdaget i 2016 at malingen begynte å flasse av på en av veggene i boligen. Kjøper innhentet i den forbindelse uttalelse fra murerfirma CH. som oppga at det ved maling i 2014 ble benyttet diffusjonstett maling. Denne gjorde at fukt ble sperret mellom vegg og maling som skulle beskytte veggen. Veggen måtte ifølge CH. slipes, skrapes, males på nytt og pusses. Vinduer måtte også byttes som følge av fuktskader.

Kjøper innhentet i tillegg rapport fra M. Det hitsettes fra rapporten:

Det er blitt flikket en del plasser også før de har malt huset og det fremkommer en del bom i veggene der det er blitt flikket noe som tyder på at det ikke er gjort skikkelig grunn arbeid. Dette er en typisk situasjon som jeg ser mye av rundt omkring i Norge når jeg er ute på befaringer, huseier skal selge hus og tar en billig løsning for å få huset til å virke velstelt ut, noe som slår tilbake på kunde etter kort tid. Kunne også se at vinduer var blitt skadet av fukten som ikke kom ut og fukt er et kjent problem rundt vinduer som blir pusset helt inn uten og ha ekspansjon mellom vindu og puss.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 205 625 i henhold til pristilbud fra D. AS. Kjøper fremla senere spesifiserte utbedringskostnader for vinduer fra OF.

I følge kjøpers krav om nemndsbehandling utgjorde utbedringskostnadene for sørveggen kr 158 625, hvilket var 5,1 % av kjøpesummen.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Murvegger fra 1935 kunne i beste fall få TG 2 ved en vurdering under tilstandsrapport, og dette var ikke alarmerende informasjon og spilte ingen rolle dersom veggen jevnlig ble vedlikeholdt. På grunn av selgers ufaglærte vedlikeholdsarbeid hadde det blitt benyttet feil type maling som aktivt skadet boligens yttervegger. At det nå måtte gjøres arbeider av et omfang som her avdekket var ikke påregnelig.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente fra 27.7.17.

Selskapet har avvist at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var av høy alder og kjøpers innhentede pristilbud omfattet forhold som det ikke var upåregnelig at måtte skiftes, herunder dører og vinduer.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig på grunn av feil ved utvendig maling, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter rettspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Nemnda bemerker at i den foreliggende saken utgjør utbedringskostnadene kr 158 625, noe som er 5,1 % av kjøpesummen. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt. I denne forbindelse bemerker nemnda at utbedringskostnader knyttet til utskifting av vinduene og dør ikke skal regnes med, da det ut fra opplysningene ved salget var påregnelig med utbedringskostnader knyttet til disse bygningsdelene. Vinduene er i boligsalgsrapporten opplyst å være fra midten av 80-tallet og er gitt tilstandsgrad 2. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at noen ytterdører må skiftes, og viser for øvrig til at det fremgår av boligsalgsrapporten at kjellerdøren har råte nede på den ene siden i karmen og er gitt tilstandsgrad 2.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, bemerker nemnda at ytterveggene i boligsalgsrapporten var gitt tilstandsgrad 2 og det fremgår at det er *"normal elde og slitasje, tg. pga. alder"*. De utvendige overflatene er beskrevet som *"murruss som er behandlet, reparert puss og nymalt i 2014"* og det fremgår at normal tid før maling av puss som er malt er 4-18 år. Under tilstandsvurdering/tilstandsgrad heter det *"normal elde og slitasje, tg. pga. alder"*, og tilstandsgraden er 1. Slik nemnda ser det, var det ut fra opplysningene i boligsalgsrapporten om ytterveggene påregnelig for kjøper med utbedringskostnader knyttet til disse innen overskuelig fremtid. Men sett i lys av boligsalgsrapportens vurdering av de utvendige overflatene, som var gitt

tilstandsgrad 1, var det ikke påregnelig at det var nødvendig med utbedringskostnader to år etter at de utvendige overflatene var malt. Det fremgår for øvrig av murers befaring at det *"er blitt brukt feil maling på huset slik at fukten blir sperret inne i muren"*. Murer har vurdert det slik at malingen må slipes vekk, veggen må pusses med *"mapei sitt fiberpuss-system for å armere pussen og ha en sluttpuss på med silikatmaling"*. Slik nemnda ser det, er det følgelig det faktum at det er brukt feil maling som medfører at det er nødvendig med umiddelbare utbedringsarbeider av de utvendige overflatene. Etter nemndas syn er dette et klart avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og de opplysningene som forelå ved salget, og nemnda ser det slik at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, og prisavslaget settes til kr 158 625. Det er også i reklamasjonen av 27.6.17 krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).