

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-292

9.4.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved maling – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1936 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 8,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.2.18. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen var en gjennomført, smakfull og eksklusivt oppusset bolig med gjennomgående høy standard, påbygget og tilnærmet totaloppusset i 2016/17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det dannet seg store bobler i malingen på huset, og at flere av disse sprakk opp. I forbindelse med at den andre delen av tomannsboligen ble solgt i mars 2018 fikk kjøper se tilstandsrapporten for naboseksjonen. Her hadde samme takstmann, på samme dato som i herværende sak, bemerket at det var bobler i malingen og at dette kunne tyde på linoljebehandling i bunnen. Kjøper reklamerte til selskapet i juni 2018, og anførte at det forelå opplysningssvikt både fra takstmannen og selger hva gjaldt bobler i malingen og bruk av linolje, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet og anførte at selger hadde diskutert boblene med kjøper på visning. I alle tilfeller ville ikke en opplysning om linolje virket inn sett hen til at boligens alder. Nemnda kom til at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 350 000, takstkostnader kr 14 786, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av bruk av linolje under maling på ytterkledning, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en del av en tomannsbolig oppført i 1936, påbygget og tilnærmet totaloppusset i 2017.

I prospektet ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

En gjennomført, smakfull og eksklusivt oppusset bolig med gjennomgående høy standard på alt av materialer og innredning. Boligen er påbygget og tilnærmet totaloppusset i 2016/2017, herunder nye vinduer og ytterdører, etterisolering av yttervegger og himling, nytt el-anlegg og rørsystem i boligen, alle innvendige overflater og innredninger m.m.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende under punktet "*veggkonstruksjoner og utvendige fasader*":

Yttervegger bindingsverks konstruksjon i tre. Utvendig kledd med panel. Panel fra byggeår. Innvendig er alle originale yttervegger etterisolert med 5cm og det er lagt diffusjonsplast i alle yttervegger. Påbygd del med bindingsverks vegger i tre. Ytterpanel fra 2017 på denne delen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 850 000 ved kjøpekontrakt datert den 7.2.18. Overtakelsen fant sted den 16.3.18.

Etter overtakelsen la kjøper merke til at det dannet seg store bobler i malingen på huset, og at flere av disse sprakk opp. I forbindelse med at den andre seksjonen i tomannsboligen ble solgt i mars 2018, ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport av samme takstmann. Under overskriften "*veggkonstruksjon og utvendig fasader*" ble det i denne rapporten opplyst at:

Panelen er nylig overflatebehandlet (2017). Det bemerkes at det stedvis er observert noen bobler i malingen. Dette kan være et tegn på at det er linolje behandling i bunn.

Kjøper oppdaget senere at denne opplysningen om linolje var gitt ved salget av naboseksjonen, og ikke ved salget av kjøpers bolig. Kjøper reklamerte til selskapet den 20.6.18.

Ifølge selskapet hadde selger diskutert boblene med kjøper på visning, hvilket kjøper hevdet var uriktig. Selger skal ha uttalt til selskapet at han ikke ønsket å opplyse om hvem som sto for malingsarbeidene i 2017.

Kjøper innhentet en vurdering fra O. Malermesterlaug som bekreftet at det så ut til å være linolje under malingen, og at utbedringskostnadene utgjorde kr 350 000 for hele boligen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 både som en følge av selgers tilbakeholdte opplysninger om boblene i malingen, samt ansvar på takstmanns hånd. At takstmannen trakk frem bruk av linolje under maling i den ene av tilstandsrapportene viste at han anså opplysningen som relevant, og han skulle ha gitt den samme opplysningen i rapporten for herværende salg. Det ble også anført at selger selv hadde kunnskap om boblene, noe han skulle ha videreformidlet til kjøper. Kjøper anførte i tillegg at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd prisavslag iht. avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 350 000, i tillegg til takstkostnader på kr 14 786, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og anførte at forholdet måtte ha vært synlig for kjøper. Selskapet anførte videre at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert, at selger hadde opplyst om forholdet på visning, og at det uansett ikke forelå et avvik iht. avhl. § 3-1, tatt i betraktning boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at selger hadde erkjent kjennskap til forholdet, og at det ikke var sannsynliggjort at kjøper ble opplyst om dette før salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 fordi selger ikke opplyste om sin kjennskap til bobler i malingen på ytterkledningen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som en kan gå ut ifra ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet 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 forholdene.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Vi bemerker at hvorvidt selger har diskutert boblene/bruk av linolje på visning, ikke er noe vi kan innta i vår vurdering all den tid vår saksbehandling er basert på skriftlighet. Muntlige opplysninger påligger i så fall selgers bevisbyrde, jf. blant annet FKN-2010-178, FKN-2010-195 og FKN-2010-374. Av samme grunn kan vi heller ikke ta stilling til hvorvidt selger faktisk var på visningen.

Selger erkjenner imidlertid å ha kjent til at det oppstår bobler i malingen, og når han anfører at dette ble tatt opp med kjøper har han etter vårt syn også ansett forholdet som noe kjøper bør få vite om. Dette underbygges av at det i tilstandsrapporten utarbeidet i tilknytning til salget av den andre halvdelen, er inntatt opplysning om at det som følge av linolje kan forekomme bobler i malingen. Vi er ikke enige med selskapet i at forholdet ikke er egnet til å virke inn på avtalen fordi kjøper i alle tilfeller var opplyst om at kledningen var fra 1936. Når overflatene er opplyst å være fra 2017, og det viser seg at malingen er utført på en slik måte at det nå foreligger omfattende utbedringskostnader, finner vi at det uavhengig av kledningens alder foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Etter nemndas syn foreligger det, slik saken er opplyst, klare holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med at det oppsto bobler i malingen på ytterkledningen til boligen før avtalen ble inngått med kjøperne. Dette var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Selv om boblene forut for avtaleinngåelsen eventuelt kun var synlige på ytterkledningen til seksjon nr. 1, og ikke seksjon nr. 2 som denne saken gjelder, må det legges til grunn at ytterkledningen til begge seksjonene er behandlet på den samme måten og det var sannsynlig at det også kunne oppstå bobler i malingen på ytterkledningen til seksjon nr. 2. Det var ved salget opplyst at ytterkledningen var malt i 2017. Selv om kledningen var gammel, var den altså forholdsvis nymalt, og det var ikke påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til overflatebehandling av kledningen på kort sikt. Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da innvirkningsvilkåret også er oppfylt. Foranlediget av selskapets klage til nemnda, bemerker nemnda at den ikke finner å kunne legge til grunn at boblene i malingen var synlige allerede i mai 2017.

Nemnda bemerker at den finner at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også anført at det foreligger takstmannsansvar da det i tilstandsrapporten for seksjonen ikke er opplyst om boblene i malingen på ytterkledningen, jf. avhl. § 3-7. I tilstandsrapporten for seksjon nr. 1 (naboseksjonen) var det imidlertid opplyst om boblene i malingen. Tilstandsrapportene er utarbeidet av samme takstmann og ferdigstilt på samme dag. Befaringene som er gjort i forbindelse med arbeidet med tilstandsrapportene, er imidlertid foretatt med noen måneders mellomrom. Det kan reises spørsmål ved takstmannens aktsomhet når det i tilstandsrapporten for seksjon nr. 2 ikke er inntatt samme informasjon om malingens beskaffenhet som i tilstandsrapporten for seksjon nr. 1. Nemnda viser til at en forutsetning for at det skal foreligge ansvar for takstmannen, er at han har handlet grovt uaktsomt. Slik denne saken ligger an, og under henvisning til at det ikke er gitt noen uttalelse fra takstmannen selv, finner nemnda ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er grunnlag for takstmannsansvar.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd prisavslag med kr 350 000 pluss utgifter til utarbeidelse av rapport til dokumentasjon av mangelen med kr 14 786. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper kun kan få dekket sin forholdsmessige andel av utbedringskostnadene, jf. også boligsameiets vedtekter § 5. Seksjonens eierbrøk er 149/344, og prisavslaget settes til kr 166 000 inkludert takstutgiftene. Kjøper har i brev av 13.9.18 også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).