

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-680

21.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Overflatebehandling av trapp – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En andel av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 14 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.17. Ved salget ble det opplyst at alle innvendige overflater var malt i anledning salget, inkludert en innvendig trapp som gikk gjennom boligens fire etasjer. I juli 2019 oppdaget kjøper at det begynte å flasse av maling fra trappen. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med et malerfirma. Det viste seg at trappen ikke hadde blitt grunnet før den ble malt, men at malingen var påført direkte på en lakkert overflate. Kjøper anførte bl.a. at arbeidene måtte ha vært utført av ufaglærte, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde engasjert håndverkere til å gjøre jobben. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 198 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen om prisavslag som en følge av mangelfull overflatebehandling av trapp, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Tomannsboligen i Oslo ble oppført i 1985.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Innvendige overflater med laminatgulv/ teppe, malte vegger og malte himlinger. Innvendig malt tretrapp mellom etasjene og rekkverk på en side i trappene.

(...)

STANDARD

(...)

Tiltalende og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig o/ 4-plan (..).

Vesentlig påkostet i senere tid med nye overflater, kjøkken, oppgradert bad, innredet loftsetasjen for å nevne noe.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Del av tomannsbolig oppført i 1985. Bygget er ca 32 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje på bygningsdeler. Det må alltid påregnes vedlikehold og oppgradering av eldre bygg. (...) Innvendig fremstår boligen med stedvise behov. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av røropplegg med sluk og overflater stedvis. Vurderingen av rom/bygningsdeler er basert på alder og observasjoner. På bakgrunn av undersøkelsesnivået for de observasjoner som er gjort i forbindelse med denne rapporten, må en ta forbehold om at det kan være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket, da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonene.

(...)

Innvendige overflater – TG 1

Beskrivelse: Laminatgulv/tepp, malte vegger og malte himlinger.

Påkostninger/vedlikehold: Det er utført vedlikehold som maling og skiftet av overflater i botiden.

Vurdering: Overflater fremstår med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. Ingen umiddelbare behov for utbedringer av overflater, men dette styres i stor grad av ny eiers smak og ønsker.

TG 1 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje.

(...)

Innvendige trapper – TG 2

Beskrivelse: Malt tretrapp mellom etasjene. Rekkverk på en side i trappene.

Påkostninger/vedlikehold: Trappene er oppgradert/vedlikeholdt med maling av dagens eier.

Vurdering: Alle trapper mangler håndløper/rekkverk på en side. Rekkverk på begge sider anbefales alltid montert. TG 2 gitt på bakgrunn av manglende håndløper/rekkverk.

I egenerklæringsskjemaet ble det under spørsmål om arbeid på bad opplyst at "(entreprenør K.) – Skiftet baderomsplater, pusset og malt tak, lister bad 2 etg". Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2008.

Ifølge kjøper ble den innvendige trappen som gikk gjennom boligens fire etasjer malt hvit rett før visningen, og det ble opplyst på visning at alle overflater var malt i anledning salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.17.

Over en uke i slutten av juli 2019 oppdaget kjøper at det begynte å falle av biter av malingen på den innvendige trappen. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med malerfirma D., som fastslo at malingsarbeidet var meget mangelfullt utført. Ifølge kjøper viste det seg at trappen var lakkert, og at malingen kun var påført direkte på lakken, uten nødvendig grunning på forhånd. Det ble fremlagt tilbud fra malerfirma D. for utbedring av forholdet til kr 198 750 inkl. mva.

Etter kjøpers reklamasjon til selskapet datert 3.9.19, opplyste selskapet at malearbeidet ifølge selger ble utført av entreprenør K. Det ble i den forbindelse fremlagt fire fakturaer fra entreprenør K. datert fra 5.2.17 til 22.3.17, på til sammen kr 148 139 inkl. mva. Fakturaene var ikke spesifiserte, annet enn at det på den første fakturaen fremgikk "*utført arbeid-maling og sparkling*". Av fakturaen fremgikk det at antall arbeid var på "57,00 stk", og kostnadene var på kr 31 008.

Kjøper opplyste imidlertid at entreprenør K. i telefonsamtale bestred at de hadde gjort arbeid på trappen i selgers eiertid. Ifølge kjøper bekreftet også entreprenør K. dette i telefonsamtale med selskapet. Selskapet opplyste imidlertid at entreprenør K. i telefonsamtale hverken kunne bekrefte eller avkrefte om de hadde malt trappen, da det var over to år siden oppdraget ble utført. Etter dette ignorerte entreprenør K. alle henvendelser fra selskapet.

Ifølge selskapet benektet selger at han selv hadde malt trappen. Selger opplyste at han var alvorlig syk på tidspunktet for salget, og satte dermed bort mesteparten av arbeidet til fagfolk. Håndverkerne som ble benyttet var bl.a. entreprenør K., som gjorde arbeider i kjeller, på bad og øvrige overflatearbeider.

Kjøper fremla bilder av en malingsboks som selger hadde satt igjen i boligen. Det fremgikk av instruksene på malingsboksen at overflaten måtte slipes eller grunnes før malingen ble påført.

Kjøper anførte i hovedsak at malingsarbeidet på trappen ikke var håndverksmessig utført. Det ble opplyst at trappen var malt like før visning, og det måtte da forventes at trappen var malt på ordinær måte med grunning før maling ble påført. Så lenge selger ikke kunne dokumentere at arbeidet ble gjort faglært, måtte det legges til grunn at selger eller noen i hans krets hadde gjort arbeidet ved egeninnsats. Dette hadde selger opplysningsplikt om.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 198 750.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble ikke gitt opplysninger ved salget om at entreprenør K. hadde malt trappen, og det var ikke krav om at innvendige overflatearbeid ved maling måtte gjøres av fagkyndig håndverker. Det var heller ikke opplysningsplikt om at slikt arbeid var gjort ved egeninnsats. Uansett bestred selger at han selv hadde gjort arbeidet. At håndverker bestred å ha gjort arbeid var ikke ensbetydende med at selger ikke hadde vært i god tro. Det ble vist til fremlagte fakturaer fra entreprenør K. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra det avtalte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet la til grunn at selger ikke hadde opplysningsplikt om eventuell egeninnsats ved maling av innvendige overflater, og at det ikke utgjorde en opplysningssvikt at trappen ikke hadde blitt grunnet før malingen ble påført, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kunne heller ikke se at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det var ved salget opplyst om at boligens innvendige trapp var malt før salget av eier. Omkring to år etter overtakelsen begynte malingen på trappen å flasse av. Kjøper har anført at malearbeidene ikke er gjort i henhold til de instruksjoner som følger av malingsboksen, og at selger skulle ha opplyst om dette ved salget. Selger har på sin side fremholdt at arbeidene er gjort av et navngitt firma, og at selger ikke var kjent med de nærmere omstendigheter ved hvordan malearbeidene ble utført.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at malingen var mangelfull ved salget, eller at malearbeidene ikke var utført på en forsvarlig måte. Det vises til at malingen først begynte å flakke av to år etter kjøpers overtakelse av boligen. Selger har for øvrig forklart at malearbeidene ble utført av et navngitt firma da han selv var alvorlig syk før salget, og det er tilbudt at sykemelding fremlegges. Det fremgår av korrespondansen mellom kjøper og selskapet at firmaet muntlig til kjøper har opplyst at de ikke har malt trappen, mens firmaet til selskapet muntlig har opplyst at det er vanskelig å svare på dette grunnet tiden som er gått etter at arbeidene ble gjort. Selger har fremlagt fakturaer fra det aktuelle firmaet, hvor det fremgår at det er utført malearbeider i boligen i tiden før salget. Det fremgår riktignok ikke av de fremlagte fakturaene konkret hvilke malearbeider som er utført, men ut fra selgers forklaring om egen sykdom, og at det er dokumentert at det aktuelle firmaet har utført malearbeider i boligen i den aktuelle tidsperioden, finner nemnda det sannsynliggjort at trappen er malt av firmaet. Nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at firmaet ikke utførte arbeidene på en forsvarlig måte.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, og det foreligger følgelig heller ingen mangel etter avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har kommet til at heller ikke denne anførselen kan føre frem. Det vises til at utbedringskostnadene etter det opplyste er kr 198 750 inkl. mva., noe som tilsvarer 1,4 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig i utgangspunktet ikke oppfylt. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at terskelen må senkes. Selv om kjøper måtte kunne forvente at malingsarbeidene ville vare lenger enn to år, anses maling av overflater som løpende vedlikehold. Nemnda er enig med sekretariatet i at forholdet ikke utgjør et slikt åpenbart avvik som bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).