

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1004

28.11.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Diffusjonstett maling – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En leilighet fra 1985 ble solgt "som den er" for kr 2,61 mill., og overtatt av kjøper den 5.7.18. Ifølge kjøper, opplyste megler muntlig på visning at fasadene var nymalt, men megler forklarte senere at han ikke kunne huske dette. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I august 2021 ble det avdekket skader på bygningens fasader som skyldtes at sameiet hadde benyttet diffusjonstett maling ved overflatebehandling i 2015. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at kjøper hadde fått opplysninger ved kjøpet om at fasadene var malt i nyere tid, og at maling av fasader var påregnelig vedlikehold. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 194 000, samt kostnader til juridisk og sakkyndig bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader på fasade grunnet bruk av diffusjonstett maling, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en selveierleilighet i en bygning oppført i 1985.

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

FAKTA OM EIENDOMMEN

(...) Felleskostnadene inkluderer forsikring av heishuset, drift av heis, rengjøring av fellesareal og brøyting. I tillegg betales det felles bygningsforsikring (samt utvendig vedlikehold) som deles på de 3 leilighetene i bygget

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE PREMISER

(...) Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen (...) Utvendig vedlikehold går på sameiet.

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER

(...)

Beskrivelse

Yttervegger er i mur med sementblokker, virker ok. Innvendig vegger er påforet innvendig med trevegger.

Levetid

Normal levetid for murstein, fugingen: 20-60 år

TG: 1

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at salget ble foretatt av arvinger, at arvingene ikke hadde bebodd boligen, og hadde liten kjennskap til eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,61 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.18, og overtatt av kjøper den 5.7.18.

I august 2021 ble det avdekket skader på bygningens fasade. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 18.8.21:

Nettopp oppdaget store skader på fasaden med store avskallinger av murpuss og maling. Da vi kjøpte i 2018 var fasaden uten skader, og dette fremkommer også i tilstandsrapporten. Vi har hatt et firma som har vurdert skaden. De hevder at i tillegg til underliggende arbeid, er det også brukt feil type maling. Dette fører igjen til at fuktighet ikke har kommet ut. Bygget ble malt for ca 6-8 år siden. Har hatt kontakt med megler, som kan bekrefte at alt så fint ut i 2018. I dag flasser, som sagt veggene VOLDSOMT. Sørveggen ser nærmest ut som en ruin! Vi har fått prisoverslag for utbedring av skadene, beregnet til kr. 450.000,-. Bygget består av 3 leiligheter, (...).

Takstmann S. utarbeidet en reklamasjonsrapport:

HISTORIKK

Bygningen ble bygget i 1985. Bygningen ble overflatebehandlet utvendig i 2005 og i 2015 (...)

(...)

SKADEN OG SKADEÅRSAK

Skaden ble oppdaget sommeren 2021. Skaden er avflassing av slemming og maling i alle byggets yttervegger, i alle etasjer foruten loftsetasjen som ikke er oppvarmet.

Skadeårsaken skyldes feil maling i overflatebehandlingen fra 2015. Undersøkelser viser at det er brukt en tett maling (ikke diffusjonsåpen) som hindrer uttørking av bakenforliggende murverk. Malingen er antageligvis en akrylbasert vannløselig maling med nærmest diffusjonstett overflate.

Det antas at fukt i murverket har samlet seg mellom blokkene og maling sjiktet og at dette har ført til frostsprengning (mars 2021 var en svært kald måned). Det ytterste sjiktet har derav løsnet fra bakenforliggende konstruksjon og flasser av. Avflassingen er opplyst å være tiltagende på hele bygget.

Skaden er av forskjellig omgang på byggets fasader men alle fasadene har skade slik at alle bygningens fasader må rehabiliteres utvendig.

En medvirkende årsak til fuktigheten kan være manglende diffusjonssperre innvendig men det kan ikke undersøkes uten innvendige destruktive tiltak og det foreløpig ikke gjort. Hvis det var brukt diffusjonsåpen maling utvendig ville skade ikke ha oppstått.

(...)

UTBEDRING OG KOSTNAD

For å rehabilitere skaden må overflatebehandlingen på hele bygget utføres på nytt. (...) Arbeidene er skjønnsmessig vurdert til kr 580 000.

I en tilleggsuttalelse presiserte takstmann S. at beløpet i reklamasjonsrapporten var inkl. mva., samt at:

Dersom overflatene i 2015 var utført i henhold til korrekt utførelse med korrekte produkter ville en kunne forvente vedlikeholds intervaller hvert 10-15 år. Levetiden for selve fasaden ville være svært mye lengre med korrekt vedlikehold innenfor gitte vedlikeholds intervaller.

Det ble fremlagt faktura fra S. på kr 8 000 inkl. mva.

Selskapet har lagt frem en uttalelse fra en av arvingene som solgte boligen. Arvingen skrev at hun og søsteren hadde bodd i utlandet, og at de kun hadde kommet på korte besøk i ferier. Arvingen skrev videre at hun trodde at bygningen hadde blitt malt to ganger som en del av alminnelig vedlikehold, men at hun ikke visste hvem som utførte arbeidene, eller når de ble utført. Arvingen

forklarte at de ikke var kjent med det påreklamerte forholdet, og at det ikke hadde blitt gitt noen opplysninger om fasadene til kjøper.

Selskapet har fremlagt en e-post fra megleren som gjennomførte salget:

Hei, det kan jeg ikke huske. Mener du har fått salgsoppgave på saken. Har ikke gitt mer info en det som fremkommer der.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at fasaden fremsto pen under visningen, og at ytterveggene ble gitt TG 1. Ifølge kjøper hadde megler under visningen opplyst at fasaden var nymalt. Levetiden ville vært svært mye lengre dersom et korrekt produkt hadde blitt benyttet, og kjøpers andel av utbedringskostnadene tilsvarte ca. 7,4 % av kjøpesummen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for andelen av utbedringskostnadene som tilfalt kjøpers seksjon, på kr 194 000. Kjøper krevde også dekket utgifter til juridisk bistand, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ikke var gitt skriftlige opplysninger om når fasaden var malt, og at kjøper derfor måtte gå ut ifra at bygningen ikke var malt siden oppføringsåret. Megleren hadde kun gitt de opplysningene som fremgikk av salgsdokumentene. Det var dermed påregnelig med kostnader til vedlikehold av fasaden. Ved en eventuell utmåling må det tas hensyn til at fasaden ble malt for 7 år siden, og at kjøper måtte regne med et snarlig vedlikeholdsbehov. Selskapet gjorde også gjeldende at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kostnadene til maling var upåregnelige for kjøper, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN 2018-482.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen ble det lagt avgjørende vekt på at det ikke var bestridt fra selskapets side at megler på visning ga muntlige opplysninger om at fasadene var nymalt. I nemndsansmodningen har imidlertid selskapet imøtegått dette, og fremlagt følgende uttalelse fra megleren:

Hei, det kan jeg ikke huske. Mener du har fått salgsoppgave på saken. Har ikke gitt mer info en det som fremkommer der.

Nemnda kan i lys av dette ikke legge til grunn som sannsynliggjort at det ble gitt muntlige opplysninger om nymalt fasade ved kjøpet. Det springende punktet blir dermed om det likevel ble gitt slike opplysninger om fasaden at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Under adskillig tvil har nemnda kommet til at så er tilfellet. Nemnda legger særlig vekt på at fasaden var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at bildene i salgsoppgaven gir inntrykk av at den var av nyere dato. Det vektlegges videre at feilen som er avdekket er helt upåregnelig – feil bruk av maling – og at mangelskravet er relativt høyt (kr 194 000/7,4 % av kjøpesummen). Endelig vises det til at gjenstående levetid for fasaden må anses betydelig, gitt at den feilaktige behandlingen fant sted i 2015 og kjøpet skjedde i 2018. Samlet sett finner nemnda derfor at det foreligger et åpenbart og utvilsomt forventningsavvik, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har merket seg selskapets reklamasjonsinnsigelse, men kan ikke se at denne kan føre frem.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, fastsettes dette til kr 170 000. Det tas her høyde for et mindre standardhevingsfradrag, samtidig som utgifter til sakkyndige også inkluderes i beløpet.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14, er det verken opplyst om kjøper har annen rettshjelpsdekning eller fremlagt omkostningsoppgave til underbyggelse av at kjøper har lidt et slikt faktisk økonomisk tap som anføres. Nemnda finner derfor kravet ikke sannsynliggjort. Nemnda tilføyer at det også fremstår tvilsomt om selger skal identifiseres med sameiets valg av håndverkere, hvilket vil være en betingelse for at forholdet kan sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).