

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-153

29.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Ekte hussopp – nødvendige utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1920 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt av 24.2.11. Etter overtakelsen oppdaget kjøper mugg i kjelleren, og reklamerte over forholdet den 11.10.11. Kjøper installerte en avfukter høsten 2012. Over to år senere, i 2015, oppdaget kjøper ekte hussopp i kjelleren og kontaktet selskapet på nytt. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte prinsipalt at kravet var bortfalt som følge av passivitet og for sen reklamasjon, samt at kravet var foreldet. Subsidiært anførte selskapet at det ikke forelå et vesentlig avvik, og viste bl.a. til at utbedringene var påregnelige pga. alder, og at deler av kostnadene omfattet arbeid som ikke var nødvendige for å utbedre angrep av ekte hussopp. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 416.752, takstkostnader kr 9.245, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av ekte hussopp er dekningsmessig unders selgers eierskifteforsikring

Om salget

Boligen er oppført i 1920, og i prospektet ble det opplyst følgende om underetasjen:

3 boder/kjellerrom. Utgang fra kjeller til terreng.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende under "*Grunn og fundament*":

Gråsteinsmur til fast bakke. Tilbygg dels kryperom, dels punktfundamentert.

Det ble foretatt et fradrag på kr 700.000 for alder og slitasje i takstmannens verdiberegning.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2005. Selger krysset videre av for "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.11, og overtatt av kjøper den 6.5.11.

Kjøper kontaktet et saneringsfirma etter overtakelse fordi de var redde for at det kunne være problemer med muggsopp i boligen. I rapport datert 29.9.11 fremgikk det at krypkjelleren under inngangspartiet ble vurdert til å være tørr, uten rester etter byggematerialer. Hva gjaldt kjelleren, ble det avdekket fukt i gulvet etter å ha fjernet tregulvet. Følgende fremkom i rapporten:

Det ble åpnet i gulvet og det ligger et plastbelagt asfaltpapir ned mot støpen. Det ble tatt med prøve av dette.

Det ble kontrollert for fukt i treverket og det var 21-22 % trefuktkvote i treverket i gulvet. I dørkarmen ned mot sålen var det vått og gamle tresoppskader.

Det ble målt 85 % relativ luftfuktighet i rommet.

Under punktet "*Vurdering*" i rapporten ble det bl.a. uttalt følgende:

Det var vekst av Chateomium sp, Cladosporium sp og Actinomyces sp på prøven tatt fra papiret under tregulvet i kjellerrommet.

Tregulvet og alt som er under dette må fjernes. Alt av fuktig og muggbefengt materiale må bort.

På grunn av byggeåret er det ikke sikkert at det er fuksikring under sålen. Mye av fukten i gulvet kommer trolig fra kapillært oppsug fra grunnen. Fukten trekker så opp i tregulvet og etter lang tid vil de organiske materialene bli våte og soppskadet. Avgassene fra de skadede materialene trekker opp i boligen over og gir et dårlig innneklima.

Saneringsfirmaet anbefalte følgende tiltak:

Alt vått og skadet materiale må fjernes fra kjelleren.

Forbedre forholdene slik at ikke muggsoppen kommer tilbake igjen.

Kontrollere krypkjelleren for fukt og eventuelle skjulte skader.

...

A kan kontaktes for videre oppfølging og utbedring av skader dersom dette er nødvendig.

Ved større muggsaneringer og utbedringsarbeider anbefaler vi at det benyttes person/firma med god kunnskap og erfaringer med mugg. A kan orientere om egnede firmaer.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.10.11, hvor det bl.a. ble opplyst:

Nylig ble det avdekket mugglukt i gangen. Nærmere undersøkelser viser store fuktutslag i kjeller. Det mistenkes at gulvene i kjeller er råtne og at det er kapillært oppsug, evt. svikt i drenering.

...

Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang. Vi vil komme tilbake til saken når skadens årsak/omfang er klarlagt. Kontraktsdokumentene vil da oversendes.

Kjøper installerte en avfukter i kjelleren høsten 2012 og betalte kr 32.088 for jobben.

I 2015 oppdaget kjøper forekomst av hussoppskader og det ble innhentet rapport datert 19.5.15, hvor følgende fremkom:

Himling og stubbeloft i kjeller var tatt ned ved inspeksjonstidspunktet, og bjelkelag og losholter var tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke funnet tegn til råtesoppskader i bjelkelaget inne i kjelleren. Kjelleren framsto som luftig og tørr ved inspeksjonstidspunktet. Vi har fått opplyst at F H AS at det ikke ble funnet fukt høyt oppe i grunnen ved pigging ned i kjellergulvet.

Losholtene over døråpningen merket 1 og 2 på vedlagte skisser er sterkt nedbrutt. Skaden er forårsaket av ekte hussopp, og begge losholtene har i tillegg sekundære skader forårsaket av råteborebille. Det ble ikke funnet synlige tegn til at skaden berører bjelkene over losholtene.

Vindusnisje på veggen mot nord har omfattende misfarging på øvre vinduskarm, som står igjen etter at vinduene er fjernet. Misfargingen er forårsaket av strålemuggsopper.

Under punktet "*Vurderinger og tiltak*" ble det bl.a. opplyst:

Det er ikke gjort en egen aldersvurdering av hussoppskadene, men de er tydelig gamle og ikke i aktiv vekst. Skadene har trolig oppstått på grunn av oppfukting av losholtene. Årsaken er vanskelig å fastslå ut fra slik kjelleren framsto på inspeksjonstidspunktet. Dersom det hadde vært snakk om et tidligere omfattende fuktoppsug i kjellerveggene ville man forventet råtesoppskader også i bjelkelaget. Det kan dreie seg om en tidligere lekkasje som har blitt utbedret uten at følgeskadene i losholtene ble oppdaget og tatt hånd om.

Kjøper reklamerte til selskapet på nytt den 21.5.15.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 242.838. I pristilbudet fremkom det at taket opp mot 1. etasje, vegger og vinduer skulle utbedres. Kjøper fremla senere fakturaer som viste samlede utbedringskostnader på kr 425.997, inkludert takstutgifter.

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det forelå et tilstrekkelig kvantitativt avvik, og at det ikke ble opplyst om ekte hussopp, råteborebille eller strålemuggsopp i salgsdokumentasjonen og at soppforekomst kunne forårsake helseproblemer. Det ble vist til FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528. Kjøper tilbakeviste at kravet var falt bort som en følge av foreldelse eller for sen reklamasjon.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 425.997, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kostnadene inkluderte utgifter for takstkostnader og prøvetakning i kjeller.

Selskapet anførte prinsippalt for sen reklamasjon, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd, jf. 4-9, samt at kravet allerede var foreldet på reklamasjonstidspunktet. Selskapet viste til at den nøytrale reklamasjonen fra 2011 måtte tolkes slik at den også omfattet angrep av ekte hussopp og muggsoppskader i kjelleren. Den nøytrale reklamasjonen ble ikke fulgt opp innen rimelig tid, og eventuelt rettmessig krav måtte anses som tapt på bakgrunn av den relative reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd og ulovfestede passivitetsprinsipper.

Selskapet anførte videre at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til fradraget på kr 700.000 for alder og slitasje i verdi- og lånetaksten, og at utbedringskostnadene omfattet arbeid som ikke var nødvendige for å utbedre angrep av ekte hussopp. Det ble videre vist til at det i denne saken var snakk om en ikke aktiv hussoppskade.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ekte hussopp er et alvorlig lyte på en eiendom, og har etter tradisjonell oppfatning nærmest uten videre vært ansett som kjøpsrettslig mangel. Ved avhl. § 3-9 ble det etablert kriterier for mangel ved salg "som den er". Bestemmelsen innebærer at mangel forutsetter opplysningssvikt fra selgerens side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Disse kriteriene gjelder også for ekte hussopp. Det er i denne saken ikke anført at selgeren har holdt tilbake opplysninger eller har gitt uriktige opplysninger av betydning for saken. Spørsmålet er derfor om det foreligger vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda vil bemerke at det er vanskelig å påvise eksempler på feil og skader som i seg selv anses vesentlige etter avhl. § 3-9. Heller ikke ekte hussopp kan i seg selv regnes som vesentlig avvik, uavhengig av kostnader til utbedring og andre individuelle omstendigheter. Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum skal ifølge rettspraksis foretas med utgangspunkt i utbedringskostnadenes størrelse i forhold til kjøpesummen. Forholdstallet må ifølge Rt. 2010 s. 103 som utgangspunkt være opp mot 6 %, men med adgang til å sette en lavere terskel når individuelle omstendigheter tilsier det. Ekte hussopp er et alvorlig forhold som kan tilsi en lavere terskel.

I denne saken er det i skadetaksten opplyst at skadene er gamle, og at hussoppen ikke er i aktiv vekst. Opprinnelig takst for utbedring var kr 242.838, noe som utgjør mindre enn 4 % av kjøpesummen. Senere oppgir kjøperne samlede utbedringskostnader til kr 416.752, som tilsvarer 6,8 % av kjøpesummen. Dette beløpet omfatter åpenbart mer enn det som er nødvendig for å sanere og utbedre skader etter den ekte hussoppen. Det er for nemnda uklart hvor stor del av kostnadene som er relevant i vesentlighetsvurderingen. Dette er ikke blitt klargjort av kjøperne, til tross for flere oppfordringer om dette.

Selv om terskelen for ekte hussopp settes lavere enn det normale utgangspunktet på opp mot 6 %, er nemnda kommet til at det i denne saken ikke er sannsynliggjort relevante utbedringskostnader i

et slikt omfang at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan anses oppfylt i saken. Nemnda nevner for ordens skyld at dette gjelder enten utbedringskostnadene fra 2011 på ca. kr 30.000 tas med i vurderingen eller ikke.

Det er etter dette ikke nødvendig å gå inn på spørsmål knyttet til reklamasjon og foreldelse.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.