

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-154

29.3.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – muggsopp på loft – opplysninger fra tidligere salg – avhl. § 3-7.

Et rekkehus i Asker oppført i 1979 ble solgt for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper 30.10.15. Det ble opplyst ved salget at badet ble *"overflateoppusset"* i 1998, og med sanitærutstyr fra 2015. Kjøper oppdaget etter overtakelsen råtesopp på badet, og sopp på loftet som følge av at dette var dårlig ventilert. Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, og blant annet vist til at det ble gitt negative opplysninger om bad og undertak i taksten som forelå ved selgers kjøp av boligen i 2011. Selskapet har avvist kravet, og anført at selger ikke hadde kjennskap til forholdene det ble reklamert over, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 125.000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 31.625.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning mot selgers eierskifteforsikringsselskap, og det er anført følgende mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-7:

- feil ved bad
- muggsopp/dårlig lufting på loft.

Selger kjøpte boligen i 2011, og kjøper har innhentet verditaksten fra salget, hvor det bl.a. ble opplyst om følgende:

Noe jordslag i undertak grunnet dårlig lufting.

...

Underetasje bad

...

Sprekk i fuger. Noe fukt i dusjonene. Anbefaler dusjkabinett.

Ved salget i 2015 ble det opplyst i prospektet om *"delikat bad med lyse fliser"*.

I verditaksten ble det gitt følgende opplysninger om badet:

Påkostninger:

Varmtvannsbereder fra 2008.

For øvrig sanitærutstyr fra 2015.

...

Rommet ble overflateoppusset i 1998.

Det ble videre opplyst om følgende:

Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig ...

...

Naturlig ventilasjon med luker og spalteventiler i boligen.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom, med tilleggsopplysningen "2015 ny innredning, toalett og vifte nede", og det ble opplyst at arbeidet var utført av faglærte som vennetjeneste.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.15, og overtatt av kjøper 30.10.15.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen svertesopp på loftet og fuktskader på badet, bl.a. som en følge av dårlig innneklima og luftveisplager, og det ble sendt reklamasjon til selskapet 26.4.16.

Det ble fremlagt en rapport som viste unormal forekomst av muggsoppspor i boligen, samt en skadetakst, hvor det fremgikk at badet hadde fukt- og råteskader.

I befarringsrapport fra takstmann ble det oppgitt at det var betydelig vekst av svertesopp i taktro på kaldloft. Det ble anbefalt å bedre ventilasjonsforholdene bl.a. ved å installere mekanisk avtrekk, samt å føre sjakt for ventilasjonskanaler opp til luftelyre over tak, til en kostnad på kr 25.000. Det hitsettes fra rapportens konklusjon:

Det er synlig soppvekst på loftet. Dette er ikke unormalt i boliger av denne alder og type konstruksjon. Dog anses den lokale soppveksten i berørte område å avvike noe fra normalt. Forholdet bør utbedres.

Det ble videre påpekt i befarringsrapporten at det var oppdaget fukt i nedre del av vegg på badet, og at badet burde fornyes på grunn av alder til en antatt kostnad på kr 150.000-200.000. Det hitsettes fra rapporten:

Baderom har en normal levetid på 10-30 år. Bader her er fra byggeåret og kun senere overflateoppusset. Dette tilsier at badet har oppnådd en alder på ca. 36 år og bør fornyes i sin helhet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om feil ved badet og svertesopp i taket, og vist til opplysningene selger fikk ved sitt kjøp i 2011, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at et av barna hadde utviklet astma etter å ha flyttet inn i boligen.

Det ble fremsatt krav om prisavslag mot selskapet på kr 125.000, jf. avhl. § 4-12, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 31.625.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, og bl.a. vist til at selger ikke har opplevd dårlig luft i boligen, og at selger trodde at jordslag i taket var utbedret ved sin overtakelse. Ifølge selskapet, hadde selger heller ikke kjent til noe fuktproblem på badet. Selskapet anførte at opplysningene uansett ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Hovedspørsmålet i saken er om selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved å unnlate å formidle opplysninger som han selv fikk om taket og badet ved sitt eget kjøp av boligen fire år tidligere. Selgeren forklarer at han fikk opplyst av sin egen selger at dårlig lufting på loftet som var anmerket i taksten ved hans eget kjøp, var blitt utbedret før salget. Nemnda kan ikke betvile selgerens forklaring om at han selv ikke har merket noe problem med loft og tak i sin egen botid. Nemnda har ingen holdepunkter for at selgeren må ha kjent til den soppveksten på loftet som kjøperne har avdekket. Anmerkningen om badet ved selgerens eget kjøp gjelder sprekk i fuger og noe fukt i dusjsone. Ingenting av dette er overraskende når badet ikke kunne forventes å ha gjennomgått annet enn overflatearbeider siden byggeåret 1979. Selgeren forklarer at han

heller ikke har opplevd problemer med badet i sin botid. Nemnda ser det, med støtte i bl.a. FinKN-2016-221, FinKN-2016-396, og enkelte andre saker slik at en selger ikke uten videre plikter å formidle opplysninger fra sitt eget kjøp, så lenge disse opplysningene gjelder behov for utbedringer og påkostninger som ut fra husets alder er påregnelige som ledd i alminnelig vedlikehold. Nemnda kan etter dette ikke se at kjøperne i denne saken kan gjøre gjeldende mangel etter avhl. § 3-7.

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.