

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-157

29.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Muggsopp – eldre bygning – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo i bygning oppført i 1895 ble solgt for kr 3.620.000 ved kjøpekontrakt datert 10.11.10. Kjøper reklamerte til selskapet 11.8.15 etter å ha oppdaget muggsopp i leiligheten. I salgsoppgaven forelå det ingen indikasjoner på muggsopp, men det ble opplyst om en tidligere lekkasje fra badet i egenerklæringsskjemaet. Undersøkelser viste mindre tegn til muggsoppspor i store deler av leiligheten, og kjøper anførte at alle tegn til muggsoppspor måtte utbedres, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar, og viste til at det var tale om en eldre bolig, der fukt og soppskader ikke var upåregnelig, samt at soppskadene var av et begrenset omfang. Det ble videre anført at muggsoppen kunne ha oppstått i kjøpers eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 331.744.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av muggsopp er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1895, og ble i salgsoppgaven omtalt som "*lekker og delikat*" med nyere kjøkken og flislagt bad.

I verdi- og lånetaksten fremkom følgende:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales, da det er usikkert vedr. når badet sist ble pusset opp og dets oppbygning. Antas at badet er av noe eldre dato. Gammelt avløpsrør for tidligere badekar synlig i gulv. Samt tidligere oppstikk er blendet. Eldre sluk, bør renses regelmessig.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet våtrommene, og fylt ut med tilleggskommentar:

Mindre lekkasje til etasjen under i juni 2006 ifb med tiltetting av sluk (eldre sluk som må renses). Ingen problemer knyttet til dette i ettertid

Videre var det krysset av for "*ja*" på spørsmål om det var utført arbeider på badet, med kommentaren:

Nov/Des. 2007.

Det ble opplyst at arbeidene var utført ved av ufaglærte/egeninnsats, med følgende tilleggskommentar:

Lagt ny himling med downlights, samt satt inn nytt dusjkabinett (tatt ut badekar) og ny vask med skap. Rørlegger- og elektrikerarbeider utført av hhv R og HE. Øvrig arbeid egeninnsats.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.620.000 ved kjøpekontrakt datert 10.11.10, og overtatt av kjøper 25.1.11.

Etter en stund merket kjøper at hun var mye sliten og datteren ble syk. Kjøper mistenkte sopp i leiligheten og det ble sendt reklamasjon 11.8.15. I reklamasjonen fremgikk det:

Det er avdekket omfattende sopp- og råteskader i boligen, i form av muggsopp og skadedyr (sølvkre).

Det ble innhentet vurderinger fra M vedrørende soverommet til datteren, kjøkkenet og en liten mellomgang. M konkluderte i rapport av 6.11.15 at det måtte gjøres tiltak på kjøkkenet, og forhold som "*kunne vurderes*" å gjøre i gang og på soverommet. Om soverommet skrev M:

Luftanalysene gir små indikasjoner på unormal spredning av muggsopp til inneluften. Det er ikke mulig å si med sikkerhet om det er skjulte muggsoppskader eller hvor eventuell muggsoppvekst sitter i dette området. Ut fra observasjoner i åpent gulv og vegg i soverommet er det tydelig at det har vært en tidligere oppfukting i vegg i liten gang mot soverom/bad. Uttatt prøve herfra viste ikke muggsoppvekst, noe som kan tyde på rask uttørking.

I rapport av 18.3.16 ble det videre konstatert muggsopp under badet. Kjøkkenet hadde større problemer enn man først antok. Om gang og soverom skrev M:

I gangen/soverom/bad har det vært indikasjoner på noe oppfukting i det felles hjørnet, se beskrivelse i tidligere rapport. Det er imidlertid ingen tegn til at fuktighet har ført til soppvekst på tilstøtende konstruksjoner. Det er imidlertid sparsom vekst av muggsopp på stubbeloftsleira som underbygger tidligere episode med oppfukting.

Utbedringsarbeider ble iverksatt og M var på ny befaring, med rapport 7.7.16. Det ble blant annet konstatert store muggsoppforekomster under badet. De øvrige rommene ble friskmeldte:

Det ble ikke registrert synlige tegn til gjenværende vekst av muggsopp i de avdekkede områdene på bjelker, stubbeloftsplanker eller andre konstruksjoner i kjøkken, mellomgang og soverom. Prøver fra rengjorte områder viste ingen tegn til soppvekst.

Kjøper rekvirerte videre fagkyndig bistand fra takstmann S som konkluderte med at:

Skader på stedet er sammensatt, og skyldes trolig flere forhold, herunder.

Fukt- og muggsopp rundt kjøleskapet, skyldes en tidligere oversvømmelse fra kondensbeholder, på ett kjøleskap som har stått plassert i dette området.

Muggsoppvekst rundt- og antatt under baderommet, skyldes en lekkasje fra våtrommet i Hs leilighet. Her skal det ha vært en lekkasje fra våtrommet i 2006, hvor det dryppet vann ned fra himling på underliggende våtrom.

Om omfang av skader skrev S:

Luftanalyser på stedet viste svake avvik i sammensetning av spiredyktige muggsoppspor i inneluften, sammenlignet med uteluften. Prøvetagning under baderommet, har avdekket rik vekst av muggsopp- og forekomst av midd i prøven. I avdekket område under kjøleskapet, er det avdekket sparsom vekst av svertesopp i leira, og på undersiden av gulvbord til høyre for åpent område, ble det registrert moderat vekst av muggsopp.

Om utbedringer skrev blant annet takstmannen om kjøkken/mellomgang:

Resterende kjøkkeninnredning demonteres, og gulvbordene må fjernes- og fornyes i sin helhet inkl nødv slip- og behandling. Når gulvet er åpent, må stubbloftsleiren kontrolleres for muggsopp eller fjernes i sin helhet.

Takstmann S estimerte videre kostnadene til avdekking, sanering og gjenoppbygging til kr 331.744.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Det ble særlig vist til at kostnadene utgjorde 9 % av kjøpesummen, samt at muggsoppskader var farlig for innemiljøet og at flere personer hadde blitt syke.

Selskapet har anført at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand. Det ble særlig vist til at bygningen var fra 1895, uten opplysninger om større utskiftninger. Det ble videre vist til at utbedringskostnadene i stor grad gjaldt utbedring av overflater og at et eventuelt

standardhevingsfradrag måtte gjøres før vesentlighetsvurderingen. Det ble også stilt spørsmål ved om skadene kunne ha oppstått i kjøpers eiertid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder muggsopp i en bolig fra 1895, og i den sammenheng også lekkasje fra bad som kan være en del av årsaken til soppdannelsen. Reklamasjonen fant sted nærmere fem år etter kjøperens overtakelse av boligen. Nemnda forstår de rapportene som er lagt frem slik at forekomsten av muggsopp i inneluften i boligen ikke er dramatisk, og at det er tvilsomt om den overstiger det som må forventes i en bygård som denne. Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kan forvente, forutsetter i utgangspunktet at relevante utbedringskostnader utgjør opp mot 6 % av kjøpesummen eller mer. Det er i denne saken oppgitt kostnader til utbedring på kr 331.744, noe som utgjør ca. 9 % av kjøpesummen. Når forekomsten av muggsopp i inneluften knapt overstiger det som er forventbart, ser nemnda det slik at vesentlighetsvurderingen ikke kan ta utgangspunkt i de fulle utbedringskostnadene. Det er nemndas syn at den muggsoppen som er påvist, ikke medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med.

Det er etter dette ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om muggsoppen kan ha utviklet seg etter kjøperens overtakelse av boligen, eller hvilken betydning det eventuelt kan ha i saken. Kjøperen kan ikke gis medhold i klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.