

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-323

15.6.2017

AmTrust Europe Limited

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

Skadedyr/rotter – fuktproblem – lagringsmulighet – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1870 ble solgt for kr 2.320.000 ved kjøpekontrakt datert 22.2.16. I salgsoppgaven ble det gitt risikoopplysninger både om skadedyr og fuktproblemer, men det ble oppgitt at det var utført skadebegrensende tiltak mot skadedyr. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget skadedyr og fuktproblemer, samt at det var gitt uriktig opplysning om lagringsmulighet i kjeller. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Det ble særlig vist til at selger hadde holdt tilbake opplysninger om nødvendige sikringstiltak mot skadedyr. Selger hadde blant annet fått opplyst av sameiet at han måtte støpe igjen jordgulv i kjelleren, dette hadde ikke blitt utført. Selskapet avviste ansvar og anførte at forholdene ikke var egnet til å virke inn på avtalen, all den tid det var gitt risikoopplysninger. Boligen var etter selskapets oppfatning heller ikke i vesentlig dårligere stand. Nemnda kom til at tilbakeholdt opplysning om manglende sikring mot rotter utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 92.000, erstatning for tapte leieinntekter, kr 21.126 i kostnader til fagkyndig bistand, samt forsinkelsesrenter fra 20.8.16.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav under selgers eierskifteforsikring som en følge av manglende sikring mot skadedyr, fuktproblemer, og lagringsmulighet i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1870. I salgsoppgaven ble boligen beskrevet som en:

Lys 2-roms selveierleilighet med noe moderniseringsbehov.

I verdi- lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Luke i kjøkkengulv til råkjeller på ca 8 m² med lagringsmuligheter. ...

Det ble observert mugg og fuktskjolder nederst på stuevindu.

...

Ventilator med kullfilter. ...

Boligens ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med avtrekk fra ventil på bad, og der tilluft skjer via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2007. Selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil herunder soppskader på badet. Det ble imidlertid krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til soppskader og skadedyr i boligen, med tilleggskommentaren:

Støpt mellom steinfundamenter i kjeller for å sikre mot skadedyr tidlig i 2015. Dette har fungert. Det er fortsatt noen problemer i gården. Styreleder i sameiet signerer en årsavtale med skadedyr firma for å få bort skadedyrene i gårdsbygget. Ved tørking av klær samt dusjing brukes avfukter, da luften blir fuktig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.320.000 ved kjøpekontrakt datert 22.2.16, og overtatt av kjøper 14.3.16.

Etter overtakelse ble leiligheten leid ut, og kjøper ble opplyst av sin leietaker om fuktproblemer og etter hvert fra sameiet om skadedyr i kjelleren og manglende støp mellom steinfundamenter i kjeller. Det ble innhentet takstrapport fra B hvor det fremgikk at dårlig og fuktig innneklima i hovedsak skyldtes manglende ventilering og råkjeller. Vedrørende rotter, ble det lagt til grunn i taksten at det måtte etableres et gulv av betong i råkjelleren, og det ble påpekt følgende:

Beskrivelse av foretatt utbedring i selgers egenerklæringsskjema i fbm forholdet samstemmer ikke med faktiske forhold.

Utbedringskostnadene for fuktproblemet ble estimert til kr 70.625 og kr 36.875 for å sikre mot skadedyr. Etablering av gulvet var inkludert i begge punkter, slik at de totale utbedringskostnadene samlet var kr 92.000.

I forbindelse med saken fikk kjøper innhentet en rekke dokumenter som viste at selger hadde reklamert både til tidligere eier og til styret i sin eiertid. Tidligere leietaker hadde forklart seg til selger om bl.a. store muggsoppangrep på soverommet samt rotter i jordkjelleren under leiligheten. Et skadedyrsfirma som hadde utført saneringsarbeider i leiligheten oppga at det var foretatt tetting av noen hull i grunnmur hvor rotter kunne komme inn, men at det fortsatt var en del hull i muren som måtte tettes, og at det i tillegg var jordgulv som rotter kunne komme opp av. Også styret i sameiet hadde sendt brev til selger før salget hvor det fremgikk at det var selgers ansvar å tette mot rotter, og at sameiet ikke ville dekke fremtidige følgeskader dersom selger ikke tettet veggene og gulvet. Ifølge selger hadde selgers far bistått med å tette flere huller på veggen med støp, men jordgulvet ble ikke støpt igjen før salget.

Det ble videre innhentet uttalelser fra tidligere leietakere. Samtlige bekreftet utfordringer med lufting, men i forskjellige omfang.

Det ble innhentet uttalelse fra selger. Selger skrev til selskapet:

Ja, jeg har hatt fukt og mugg i leiligheten. Det er imidlertid lenge siden dette har vært et problem, bortsett på vinduet i stua, som det står om i taksten. Jeg har også krysset av "ja" på egenerklæringsskjemaet. Jeg ser nå at jeg har svart "nei" på om er/har vært fukt/mugg på badet på det første spørsmålet i egenerklæringsskjemaet. Jeg har dessverre misforstått spørsmålet og svart på om det var fukt/mugg på daværende tidspunkt.

Jeg har ikke hatt noen problemer med fuktighet siden ca. 2014. Avfukteren har hjulpet en del. Jeg lukket heller aldri vinduet på soverommet. Dørene var ofte oppe.

Baderomsdøren ble aldri lukket over lengre tid fordi leiligheten er naturlig luftet, som også står i taksten

Det ble også vist til at et skadedyrsfirma hadde vært på inspeksjon i leiligheten like før salget, og at det da ble ikke påvist tegn til spor av rotter eller rotteavføring.

Kjøper har i korte trekk anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om fukt/mugg på bad, jf. avhl. § 3-7, samt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om sikringstiltak mot skadedyr og lagringsmuligheter i kjelleren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre er det anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9.

Selskapet har bestridt ansvar og anført at det er tilstrekkelig opplyst om forholdene i salgsoppgaven, slik at det ikke foreligger brudd på opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet mente videre at det ikke var bevist at det var en uriktig opplysning at det var tettet i

kjelleren, og atter videre at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand. Selskapet anførte videre at det var reklamert for sent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre vil nemnda kun kort bemerke at det i denne saken ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter overtakelse av leiligheten avdekket at den har dårlig og fuktig luft, samt at det er muggsopp på badet. Spørsmålet som må avgjøres, er om selgeren på salgstidspunktet "*kjente eller måtte kjenne til*" at det var dårlig og fuktig luft i leiligheten, jf. avhl. § 3-7. Det følger av fast nemndspraksis at anvendelse av bestemmelsen forutsetter klare holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden. Det kan også reises spørsmål om det ved salget er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. For at en tilbakeholdt eller uriktig opplysning skal medføre mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, må det kunne legges til grunn at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den tilbakeholdte eller uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det under punktet om "*standard*" at det ble observert mugg og fuktskjolder nederst på stuevinduet. Under punktet om "*konstruksjon*" var det opplyst at boligens ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med avtrekk fra ventil på bad samt ved tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for at han ikke har kjennskap til feil, herunder soppskader, på badet. Han krysset senere i egenerklæringsskjemaet av for at han hadde kjennskap til soppskader og skadedyr i boligen, og det ble kommentert at luften i leiligheten ble fuktig ved dusjing og tørking av klær. Han brukte da avfukter.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger holdepunkter for at selger har kjent til, eller måtte kjenne til, at det var større fuktproblematikk i leiligheten enn det som det var opplyst om på salgstidspunktet. Når det gjelder det forhold at det er avdekket muggsopp på badet, er det isolert sett gitt en uriktig informasjon i egenerklæringsskjemaet da selger har krysset av for at han ikke hadde kjennskap til dette. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at selger hadde slik kunnskap. Det er imidlertid senere i egenerklæringsskjemaet krysset av for at selger har kjennskap til at det er soppskader og skadedyr i leiligheten, og nemnda kan ikke se at kjøper har stilt spørsmål ved dette. Da det også i verdi- og lånetaksten fremgår at det er observert mugg og fuktskjolder nederst på stuevinduet, kan ikke nemnda se at den uriktige avkryssingen i egenerklæringsskjemaet har virket inn på kjøpet. Nemnda finner følgelig ikke at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det for så vidt gjelder lagringsmulighetene i kjelleren, er tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter nemndas skjønn er det rent faktisk lagringsmuligheter i kjelleren, men det er på det rene at ikke alle gjenstander er egnet til å lagres i råkjelleren. Det var synlig på visning hva slags vegger og gulv det var i råkjelleren. Kjøperne var imidlertid ikke på visning, men kjøpte leiligheten usett, og de må da selv ta risikoen for hva som kan lagres i kjelleren.

Det er også anført at det er tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om skadedyrproblematikken, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda viser til at det foreligger omfattende dokumentasjon i saken om tidligere korrespondanse mellom blant andre selger og sameiet om skadedyrproblematikken, anbefalte tiltak og ansvarsforholdet i den forbindelse. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke var foretatt den anbefalte tetting av veggene i kjelleren. Det

faktum at det var anvendt byggsaum til dette formålet, kan nemnda ikke se at selger hadde opplysningsplikt om. Nemnda legger til grunn at saumtettingen ble utført av et faglært firma, og selger hadde grunn til å stole på at tettingen var fagmessig utført. Selger var imidlertid uttrykkelig anbefalt å utbedre jordgulvet i kjelleren for å hindre inntrengning av rotter. Slik utbedring var ikke foretatt. Etter nemndas syn er dette en omstendighet som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, og som er egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Dette gjelder selv om det var gitt risikopplysninger om skadedyr. Nemnda finner følgelig at det foreligger en mangel på dette punktet. Kostnadene for utbedring av jordgulvet er estimert til kr 27.500. Det er også krevd forsinkelsesrente fra 20.8.16. Nemnda finner at det bør gjøres et lite fradrag for standardheving, og kjøperne tilkjennes kr 25.000 pluss forsinkelsesrenter som krevd. Slik saken ligger an, tas ikke kjøpernes krav om dekning av utgifter til fagkyndig bistand til følge, og det er heller ikke dokumentert at utgiftene er dekket av kjøper. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for reduksjon i leieinntekter, men nemnda tar ikke kravet til følge da dette ikke er dokumentert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).