

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-426

14.7.2017

AmTrust Europe Limited

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

Mangelfull ventilasjon – kondensskader/muggsopp – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En loftsleilighet innredet i 2002/03 i en bygård i Oslo fra 1892, ble solgt for kr 4.000.000 ved kjøpekontrakt datert 17.9.15. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet etter å ha oppdaget muggsopp bak sofaen i stuen og bak en madrass på et soverom. Det viste seg at det var svært dårlig ventilasjon i leiligheten, og at krav til ventilasjon etter TEK97 ikke var oppfylt ved etableringen av leiligheten. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, ettersom problemet måtte ha vært tilstede i selgers eiertid. Videre ble det anført at det forelå et vesentlig avvik fra avtalen. Selskapet anførte at problemets omfang først og fremst skyldtes endret bruk av leiligheten, og viste til at selger ikke hadde sett muggsopp tidligere. Videre mente selskapet at vesentlighetsvilkårets kvantitative vilkår ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 193.375.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av mangelfull ventilasjon er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Loftsleiligheten ble opplyst å være etablert i 2002/03, i bygård fra 1892.

I salgsoppgaven fremkom under punktet "*Byggemåte*" at:

Bygning antas oppført i naturstein og tegl/murverk til fast grunn. Støpte kjellergulv. Pusset malte yttervegger av tegl/murverk, etasjeskillere antatt trebjelkelag/stubbloftsleire. Loftet ble bygget ut i 2003/04 ihht. tidligere dokumenter.

Videre fremkom under "*Standard*":

Dette er en meget lekker leilighet med god planløsning og en fantastisk takhøyde og store vindusflater, som sammen gir et luftig inntrykk og en god romfølelse. Leiligheten er bygget ut i 2002, og holder en god standard fra byggeår og er i tillegg oppgradert av dagens eier.

Det ble videre opplyst at det forelå ferdigattest.

I verditaksten ble det bl.a. opplyst at kjøkkenet kun hadde kullfiltervifte, og at det ikke ble avdekket unormale fuktverdier på bad. Under punktet "*Luftbehandling*" fremgikk det:

Ventilasjon med naturlig avtrekk i ventilasjonskanal over tak, tilluft i ventil i vinduer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.000.000 ved kjøpekontrakt datert 17.9.15. Boligen ble ifølge kjøpekontrakten overtatt 16.10.15.

Kjøper oppdaget i desember 2015 fukt på leilighetens yttervegger. Det ble særlig avdekket bak sofaen, som kjøperne hadde kjøpt av selger, der det også ble avdekket svertesopp. På ett av soverommene var det oppbevart madrasser langs veggen. Den ene madrassen var dekket av sopp.

Kjøper fremla rapport fra takstmann S, hvor følgende fremgikk:

Disse bygårdene er normalt bygget med yttervegger i 2-steins tegl med hulrom mellom teglstein som fungerer som isolerende sjikt. Loftetasjene er ofte ikke murt med isolerende mellomsjikt og vil således ha betydelig større varmetap. Det blir således betydelig større kuldeboer og risikoen for kondensering er stor.

...

Av ovenstående observasjoner vurderes årsaken til kondensproblemene å være en kombinasjon av kuldebroer og mangelfull ventilering av leiligheten.

...

Ytterveggene i leiligheten er dårlig isolert og tilfredsstiller ikke krav til isolering på byggetiden.

Leiligheten er forholdsvis nyoppusset og kondensproblemene oppsto straks utetemperaturen nærmet seg frysepunktet. Dette kan indikere at kondenseringen sannsynligvis har vært et gjentakende problem som har forekommet også tidligere.

...

Ventilasjon og isolasjon av yttervegger i leiligheten er ikke i henhold til tekniske forskrifter av 1997. Dog er det ikke usannsynlig at forskrifter vedrørende isolasjon er fraveket. Dette på grunn av at eldre bygårder er vanskelige å isolere på en måte som ikke gir negative konsekvenser på grunn av endringer av kondenspunkt i konstruksjonene.

Kostnadene for utbedring av samtlige feil ble estimert til kr 158.500.

Selskapet innhentet uttalelser fra selger, som nektet for å ha kjent til feilene, og som presiserte at han hadde vært mye på jobbreiser i sin eiertid. Det ble videre innhentet uttalelse fra håndverker som hadde utført arbeider for selger. Håndverkeren, som også var styreleder i bygården, skrev at han heller ikke hadde sett noen antydninger til fukt eller sopp.

Selskapet rekvirerte også fagkyndig bistand fra takstmann R. Takstmann R stilte seg i hovedsak bak vurderingene til kjøpers takstmann hva gjaldt skadeårsak, men anslo nødvendige utbedringskostnader til kr 47.000 eks. mva.

Det ble etter dette tatt prøver bak kjøkkeninnredningen som bekreftet at det var muggsopp bak innredningen. Det ble innhentet pristilbud for å utbedre dette på kr 26.813.

Kjøper innhentet en ny fagkyndig vurdering fra takstmann Ø, som oppga totale utbedringskostnader til kr 193.375.

Kjøper fremla egenerklæringsskjemaet fra salg av naboileiligheten, hvor det også var opplyst om problemer med muggsopp på kjøkkenet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger må ha kjent til problemene med kondens og mangelfull ventilasjon i leiligheten, og at det derfor foreligger mangel, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at feilen er en konstruksjonsfeil, og at uavhengig av bruken, så måtte selger ha kjent til problemene. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 4,8 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist ansvar og anført at selger ikke har kjent til kondensproblematikken. Videre anførte selskapet at det var tilstrekkelig å utbedre problemene iht. kalkyle fra takstmann R, og at vesentlighetsvilkåret da ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket

på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Slik nemnda ser det, er det ikke konkrete holdepunkter i den foreliggende saken for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var mangelfull ventilasjon eller kondensproblematikk i leiligheten. Det vises i denne forbindelse blant annet til at selger var mye på jobbreise. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og nemnda kan heller ikke legge til grunn at selger var kjent med muggsopp-problematikk i naboileiligheten. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum; med andre ord om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som etter omstendighetene ved salget kunne forventes. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt moment. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Slik denne saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det kvantitative kravet i utgangspunktet er oppfylt uansett hvilken av takstene som legges til grunn for vurderingen. Spørsmålet er imidlertid om leiligheten likevel er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med. Nemnda legger til grunn at leiligheten, etter kjøpernes takstmanns vurdering, ikke oppfyller de krav som følger av TEK97. Loftsleiligheten er bygget i 2002, men da i en bygård fra 1882. Etter nemndas skjønn, kunne ikke kjøperne ha de samme forventninger til leiligheten som til et nybygg, selv om den var etablert for forholdsvis kort tid siden. I verdi- og lånetaksten, som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at leiligheten hadde "*ventilasjon med naturlig avtrekk i ventilasjonskanal over tak, tilluft i ventil i vindu*". For øvrig var det i taksten fremholdt at bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring og ved visuell kontroll.

Nemnda har – etter skjønnsmessig helhetsvurdering – kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse, også sett i lys av at leiligheten ble etablert i 2002 i en bygård fra 1882. Nemnda har også tatt i betraktning at leiligheten på overflaten så oppgradert ut, uten at dette kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).