

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-831

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller og takkonstruksjon — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i kjede i Oslo oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 9.050.000 og overtatt av kjøper 1.4.17. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget var boligens takkonstruksjon gitt TG1 og dreneringen gitt TG 2. På overtakelsen ble det avdekket fuktmerker i kjelleren som i ettertid viste seg å skyldes manglende/sviktende drenering. Det ble senere også avdekket svertesopp og fuktskader i takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de avdekkede forholdene, samt at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det ble bl.a. vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten måtte ha sett svertesopp på loftet under sin befaring. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til fuktmerkene, at takstmannen ikke kunne bebreides for å ikke ha avdekket svertesoppen ved en visuell inspeksjon, og at svertesoppen uansett ikke var skadelig for treverket og kunne fjernes ved vasking. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 522.500 inkl. mva., med tillegg av utgifter til fagkyndig bistand på kr 14.029, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Fukt- og soppskader i takkonstruksjonen
2. Fuktskader i kjeller.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 9.050.000 ved kjøpekontrakt av 24.10.16 og overtatt av kjøper 1.4.17. Boligens byggeår ble opplyst å være 1972.

1. *Fukt- og soppskader i takkonstruksjonen*

I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget var boligens takkonstruksjon gitt TG1, med følgende kommentarer:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takform: Saltak. Trekonstruksjon tekket med shingel.

Taktekkingen ble tekket om i 2004.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter på tak, og kommentert:

Var for over 10 år siden en liten og kortvarig lekkasje i tak etter at nytt takbelegg ble lagt. Den ble umiddelbart utbedret.

I forbindelse med oppussingsarbeider etter overtakelsen avdekket kjøper sopp i takkonstruksjonen og fukt og misfarging i isolasjonen.

Kjøper har fremlagt en takstrappport utarbeidet av takstmann G hvor følgende fremgikk om forholdet:

På loftet blir det bemerkt at det er svertesopp på undertak, det er sendt inn og gjort analyse av Mycoteam. Muggsopp/svertesopp på undertak kommer antageligvis av dårlig lufting, og kondensering, det er ventiler på begge sider men er lite lufting ved raft.

Det samme gjelder antagelig det med fuktskader på himlingsplater, dette kommer antagelig av kondens, ved at dampspærre ikke har vært tilstrekkelig tett sammen med dårlig luting på loft, dårlig isolert loftsluke og himling mot kaldloft. Rundt pipe er det utett beslag så her kan det regne rett inn, dette er årsak på fuktskader rundt pipe i 2 etasje.

Skadeårsak er manglende lufting, dårlig isolering, utett dampspærre og mangelfullt beslag.

(...)

Fuktproblem på himlingsplater og på kaldloft kommer mest sannsynlig av kondensproblematikk, ved at varm inneluft møter kald luft på loft og kondenserer, dette fører til fuktmerker både på undertak og på himlingsplater. Slike luftlekkasjer kombinert med dårlig lufting er mest sannsynlig årsak til problemet.

(...)

På vegg har det sannsynligvis kommet fukt gjennom ved pipebeslag på yttertak da man kan se ut fra innvendig side ved pipe.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 324.375 inkl. mva., hvorav kr 170.332 inkl. mva. var for utbedring av himlingen i annen etasje, kr 50.000 inkl. mva. for fjerning av svertesopp, kr 24.375 for nytt pipebeslag, kr 8.088 inkl. mva. for ny loftsluke og kr 13.304 inkl. mva. for gjenoppbygging av en vegg.

Kjøper anførte at selgers takstmann måtte kjenne til svertesoppen på undertaket uten at dette ble videreformidlet i tilstandsrapporten, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det fremgikk av tilstandsrapporten at takstmann skulle besiktige undertaket og at takkonstruksjonen ble vurdert til TG1 til tross for synlig svertesopp. Det ble videre vist til svertesoppen var et symptom på alvorlige bakenforliggende årsaker, og at takkonstruksjonen burde ha blitt vurdert til TG2.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at takstmannen ikke kan bebreides for å ikke ha avdekket svertesoppen ved en visuell inspeksjon, og at svertesoppen uansett ikke var skadelig for treverket og kunne fjernes ved vasking. Det ble videre anført at innvirkningskriteriet ikke var innfridd ettersom den underliggende takkonstruksjonen var fra 1972.

2. Fuktskader i kjeller

I tilstandsrapporten var boligens drenering vurdert til TG2 med følgende kommentarer:

Normal tid før utskiftning av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Ny drenering med grunnmursplate på nordsiden i 2008.

Det ble søkt etter fukt i kjellervegger. Det ble ikke registrert unormalt høye verdier.

TG er vurdert etter alder. Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrige fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasjen, og kommentert:

Ny drenering gjort på grunnmur i nordvegg før det ble fuktproblemer.

Det var videre krysset av for at arbeidet ble gjort av faglærte i 2008.

På overtakelsen 1.4.17 ble det avdekket fukt i kjelleren. I overtakelsesprotokollen ble følgende kommentert:

Begge parter har observert fukt i kjellerstuen. Ved gulvet langs list under panelovner og gammel/fuktmerker langs vegg motsatt fra peis. Det er tatt bilder.

I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann G fremgikk blant annet følgende om forholdet:

Det ble under befaring søkt etter fukt med fuktsøkerinstrument protimeter mms2 hvor det ble funnet forhøyede verdier flere steder på vegg, det ble også observert stedvis bom i maling og saltutslag på vegg bak denne malingen. Dette er tegn på fuktgjennomgang i vegg. Gulvlist er råteskadd etter lang påkjenning av fukt.

Skadeårsak er manglende/sviktende drenering.

(...)

Da det gjelder problemet i kjeller så kommer dette av sviktende/manglende drenering. Det var ikke synlig kapilærbrytende sjikt mellom grunnmur og terreng i form av grunnmurspapp eller lignende på den gjeldende side av boligen. Det bør graves opp og legges ny fuktsikring på grunnmur i form av grunnmurspapp og legges ned nye drenerør og fylles med drenerende masser.

Da må man drenere på 2 sider av boligen da boligen ligger i midten av tre boliger i rekke.

Utbedringskostnadene knyttet til dette forholdet ble i rapporten anslått til kr 198.125 inkl. mva. hvorav kr 150.000 var for ny drenering, kr 43.750 var for riving og oppbygging av terrassen på baksiden og kr 4.375 var for riving og montering av fotlister.

Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikken i kjelleren og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger hadde bodd i boligen siden 1994 og at kjelleren har vært innredet, og at selger derfor ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det kun var fuktskader på en list som ikke var av eldre karakter, og at den dokumenterte fukten derfor ikke var av en slik art og omfang at selger "måtte kjenne til" det.

3. Vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum

Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper på bakgrunn av opplysningene gitt før salget hadde grunn til å forvente en bolig med god standard uten noen spesielle merknader om fukt eller umiddelbare utbedringsbehov knyttet til tak eller kjeller. Det ble videre vist til at utbedringskostnadene utgjorde kr 522.500, hvilket igjen utgjorde 5,8 % av kjøpesummen.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende de anførte utbedringskostnadene på kr 522.500 med tillegg av utgifter til fagkyndig bistand på kr 14.029, totalt kr 536.529, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til både forholdet i kjelleren og i takkonstruksjonen var påregnelige i lys av alder og risikoopplysninger.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet var enig med kjøper i at takstmannen måtte kjenne til svertesoppen i taket, men under henvisning til FinKN-2017-526 ble det lagt til grunn at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum ikke var innfridd. Hva gjaldt fuktskader i kjelleren, kunne ikke sekretariatet se at det forelå holdepunkter for selgers kunnskap til disse, og heller ikke at det forelå en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge en mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at det er situasjonen i dette tilfellet. Som fremhevet av sekretariatet, er det ikke noen holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det bemerkes i denne forbindelse at skadene ble avdekket etter at konstruksjonen ble åpnet opp. Nemnda er imidlertid enig med kjøper i at takstmannen på bakgrunn av sin erfaring "*måtte kjenne til*" forekomsten av svertesopp på undertaket. Nemnda kan imidlertid ikke se at dette forholdet er egnet til å virke inn på avtalen i den foreliggende saken. Det vises til at boligen er fra 1972, og det er ikke opplyst at taket er utbedret etter dette. Det var følgelig påregnelig med utbedring/utskifting av taket i nær fremtid.

For så vidt gjelder fuktskadene i kjelleren, kan nemnda heller ikke se at det foreligger konkrete holdepunkt for at selger kjente eller måtte kjenne til disse.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene 5,8 % av kjøpesummen i dette tilfellet. Nemnda legger følgelig til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1972. Det var ved salget utarbeidet en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dreneringen var gitt tilstandsgrad 2, og det var opplyst at det var lagt ny drenering med grunnmursplate på nordsiden i 2008. Den øvrige dreneringen var følgelig fra byggeåret. Det var opplyst i tilstandsrapporten at normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år. Takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1, og det var opplyst at taktekingen var tekket om i 2004. Det var ikke opplyst at det var gjort andre vedlikeholdsarbeid på takkonstruksjonen. Slik nemnda ser det, er utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knyttet til bygningsdeler hvor det var påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. Dette gjelder riktignok ikke dreneringen på nordsiden uten at det kan tillegges avgjørende vekt i mangelsvurderingen. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).