

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-518

20.8.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fukt og sopp i kjeller — manglende ventilasjon — risikoopplysninger — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1960 i Nord-Fron kommune ble solgt "som den er" for kr 975 000 ved kontrakt datert 18.7.16. I salgsdokumentene ble det blant annet opplyst at det var registrert fukt i kjeller, og at det hadde vært innsig i kjelleren på våren. Kjelleren var ikke ventilert, og det var opplyst om høy luftfuktighet med høy risiko for skadeutvikling. Kjøper oppdaget etter overtakelse mugg- og soppskader oppunder stubbloft og på bærebjelker under gulvet. Det ble også oppdaget sopp/mugg på veggen i matkjelleren samt at vann siger inn i kjelleren også vinterstid. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste ansvar og viste til opplysninger i salgsdokumentene. Nemda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: foreløpig beregnet utbedringskostnad kr 400 000, kostnader til takst og undersøkelser kr 17 000, husleie ved midlertidig bolig, flyttebyrå kr 25 000 og rengjøring kr 8 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av fukt og sopp i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Nord-Fron kommune oppført i 1960. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Fritidseiendom, tidligere enebolig, med usjenert og rolig beliggenhet ...

I boligsalgsrapporten under punktet for "*rom under terreng*", var matkjelleren vurdert:

Kjellerrom er ikke ventilert

...

Kjeller: Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling, ventilering må etableres. Det er opplyst fra eier at det kan komme litt vann inn på kjellergulv om våren og at dette forsvinner av seg selv i grunnen.

Tiltak:

Etablere ventilering. Under rapportens punkt "*etasjeskillere og gulv på grunn*" var det også opplyst at "*fukt er registrert*" i kjeller. Under punktet "*grunnmur*" var det opplyst at "*det ikke er etablert inspeksjonsluke til krypkjeller*" og at dette ble anbefalt etablert. Dreneringen var fra byggeår. Om "*drenering og fuktsikring*" var det opplyst om "*drenering fra byggeår*" og at dreneringen var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Videre fremgikk det:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

...

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjente til om "*det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje*"? Selger hadde også skrevet følgende kommentar:

Innsig kjeller på våren

Partene syntes å være enige om at det var "kjellerlukt" i boligen under visningen. Kjøper forklarte at selger opplyste at årsaken til dette var at boligen hadde stått tom en stund, men at lukten ville forsvinne når huset ble tatt i bruk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 975 000 ved kjøpekontrakt datert 18.7.16, og overtatt av kjøper 1.8.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelse mugg- og soppskader oppunder stubbloft og på bærebjelker under gulvet. Dette var ikke synlig tidligere på grunn av manglende inngang til krypkjeller. Det ble oppdaget sopp/mugg på veggen i matkjelleren og at vann siger inn i kjelleren, også på vinteren. I hele huset var det kjellerlukt som kjøper ikke ble kvitt.

Kjøper engasjerte PHV fra ST AS. Han undersøkte skadene og utarbeidet en rapport datert 8.11.17. Det hitsettes fra rapporten:

Krypkjelleren er for trang (40-60 cm), og det synes å være mye fukt i grunnen. Stubbloft i tre er i betydelig grad infisert med hva vi antar må være muggsopp og kanskje noe barksopp. Vi ser ikke bort fra at det også kan forefinnes hussopp.

Videre er det tydelige råteskader i stubbloft og bærebjelker. Stubbloft må rives for å finne ut om også bjelkelaget har råteskader.

I minikjeller er det ifølge eier jevn vanninntrenging. Gulv og vegger var delvis meget fuktige. Vi fant saltutfelling på muren sammen med noe vi mistenker å være muggsoppdannelse.

Kjøper hadde etter dette også takstmann ML. på befaring. Han utarbeidet rapport datert 6.12.17. Det hitsettes fra rapporten:

Lufteventiler i ringmur for lufting av krypekjeller er vurdert.

Som det fremkommer av vedlagte skisser så er luftingen underdimensjonert. Ringmuren på langveggen mot nord har ikke tilfredsstillende ventiler. Monterte ventiler på gavlveggene mot øst og vest er få og små, omlag 70x90 mm, og kan ikke sies å være tilfredsstillende. Ventilene på langveggen mot sør er også små og kan heller ikke karakteriseres som tilfredsstillende.

Manglende lufting av krypkjelleren har medført råte og mugg skade på bjelkelaget og tilhørende konstruksjoner.

Om utbedringskostnader ble det beskrevet at det måtte beregnes store kostnader. Foreløpig måtte det settes av kr 400 000.

Kjøper engasjerte M AS til å analyserte tre prøver tatt med tape og to materialprøver. Kjøper ønsket å finne ut om det var muggsoppspor i lufta og om inneklimate var farlig. M. sammenfattet sine funn i en rapport datert 12.12.17. Det hitsettes fra rapporten:

Det forekom relativt lite DNA fra sopp i prøvene. Det ble påvist svakt forhøyede verdier for enkelte grupper og arter av muggsopp og bakterier, men mengdene av disse overskrider ikke det som kan være normalt i boliger uten fukt- og muggsoppskader. Unntaket er prøven fra stue hvor mengden av enkelte muggsopp overskrider det vi ser som normalt i boliger uten fukt- og muggskader

...

Materialprøvene viser vekst av ulike råtesopp på stubbeloft i krypekjeller som bør saneres. DNA prøvene indikerer at det forekommer en unormal spredning av muggsopp i stue. Det er innslag av typer muggsopp vi forbinder med fuktskadede bygninger i støvet, og vi antar at det forekommer områder i konstruksjonene hvor fuktighet har ført til vekst av råtesopp og muggsopp. Dette må antas å kunne påvirke innneklima negativt i stuen.

Om aldersvurdering av skaden, ble det beskrevet:

For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 8 – 10 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket har vært fuktet opp over lang tid, og at råtesopp-skaden har fått utvikle seg sakte.

M. anbefalte blant annet at skadeårsaken ble kartlagt og fjernet. Infiserte materialer måtte også fjernes eller rengjøres dersom de skulle beholdes.

Kjøper har anført at de avdekkede forholdene utgjorde en vesentlig mangel som kjøper ikke hadde mulighet til å mistenke eller oppdage, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjelleren manglet ventilering, noe som ikke fremgikk av salgsdokumentene. Det var kun matkjelleren som var omtalt i boligsalgsrapporten, ikke kjelleren under resten av huset. Kryp kjelleren under boligen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det var ingen skadeutvikling i matkjelleren på kjøpstidspunktet, og kjøper hadde ingen grunn til å regne med at kjelleren under resten av huset skulle ha større skader. Fagkyndig hadde forklart at vanlige forbrukere ikke kunne ha forstått at den eksisterende ventileringen ikke var tilstrekkelig.

Kjøper ønsket å få dekket kostnadene til utbedring av sopp- og råteskader, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det i boligsalgsrapporten var opplyst at "*ventilering må etableres*". Det var også sterk lukt av fukt i boligen på visningen, i tillegg til at det var gitt omfattende opplysninger knyttet til fukt, fuktinnsig og fare for ytterligere fuktdannelse. Forholdet som ble avdekket var derfor i så nær sammenheng med det som var opplyst i forkant av salget at det ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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, jf. FinKN-2016-006 og FinKN-2016-447.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. De anførte feilene er knyttet til fukt- og muggsoppskader i boligen.

Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra den dokumentasjonen som kjøper har fremlagt, legger nemnda uten nærmere drøftelse til grunn at de nødvendige kostnadene for å utbedre fukt- og muggsoppskadene er på over 6 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative kravet er følgelig oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var gitt flere risikopplysninger om at matkjelleren hadde fuktproblemer, og at det var en stor risiko for skadeutvikling. Det var også opplyst at kjelleren ikke var ventilert. Videre var det opplyst om at

resten av kjelleren ikke var undersøkt på grunn av manglende tilgang. Det faktum at deler av kjelleren ikke er undersøkt, kan ikke forstås som at disse bygningsdelene ikke har en risiko for skade. Når det var opplyst om fuktproblemer i den delen av kjelleren som lot seg inspisere, var det påregnelig for kjøper at det kunne være lignende skader i den øvrige delen av kjelleren. I denne forbindelse viser nemnda også til at det var kjellerlukt i boligen under visningen samt at dreneringen, som var gitt tilstandsgrad 2, var opplyst å være fra byggeåret (1960). Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at *"sett hen til disse opplysningene var de skadene som nå er avdekket, en del av risikoen som kjøper overtok ved kjøpet av eiendommen"*.

Kjøper fikk i salgsdokumentasjonen opplyst at det kom vann inn i kjelleren om våren, noe som er en risikopplysning. Det har vist seg at problemet hadde et større omfang, men dette er – slik denne saken ligger an – en del av den risikoen kjøperen hadde akseptert ved kjøpet.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstanden som kjøperen kunne regne med.

For ordens skyld bemerker nemnda at den ikke kan se noen holdepunkter for at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og § 3-8.

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).