

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-790

1.11.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Eldre bolig – fukt i kjeller og muggsopp – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 1895 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper 1.12.13. Våren 2017 fikk kjøper med familie helseplager med luftveiene. Kjøper fikk mistanke om dårlig inneklima og engasjerte fagkyndig for å ta prøver av inneluften. Prøvene viste muggsopp fra flere rom i boligen. I forbindelse med oppussingsarbeider ble det også avdekket fuktproblemer i kjeller. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel, samt at opplysningsplikten var misligholdt. Kjøper viste bl.a. til at selger skulle ha opplyst om tidligere utbedring av fukt og hussopp. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at selger hadde utbedret muggsopp i kjelleren, og at fagkyndige hadde vurdert at utbedringen var tilstrekkelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 416 660.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av råte- og muggsoppskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1895.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, fremgikk det innledningsvis at kjelleren ikke var inspisert av takstmannen:

Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskille mot fellesarealer og naboseksjoner. Eventuelle tilleggsdeler som kan ligge andre steder på eiendommen, f.eks. loft- og kjellerboder og deler av tomten er heller ikke vurdert. For ytterligere opplysninger om krav iht. byggeforskrifter ta gjerne kontakt med takstmann.

I boligsalgsrapportens ble "etasjeskillere" vurdert til TG 2, og det fremgikk:

Etasjeskillere av trebjelkelag og ble ikke målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Det bemerkes at etasjeskiller er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer således må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik av ukjent årsak og kan blant annet skyldes bevegelser og løpende tilsyn anbefales.

Selger krysset av for "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til om "*det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller?*". Selger oppga å ha bodd i boligen siden 1989.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.10.13, og overtatt av kjøper 1.12.13.

Våren 2017 fikk kjøper med familie helseplager med luftveiene. De fikk da mistanke om dårlig inneklima. Analysesenteret i kommunen ble på denne bakgrunn engasjert av kjøper for å ta prøver av inneluften i boligen. Analysesenteret utarbeidet en rapport hvor det fremgikk:

Samtlige romluftsprøver fra 2. etg.(prøve 1-4) viser i denne undersøkelsen liten til moderat vekst av muggsopp. Selv om veksten er liten skiller den seg fra referanseprøven med hensyn til artssammensetning. På alle prøvepunktene er det påvist Rhizopus, noe vi ikke finner i utelufta. Dette har sannsynligvis sammenheng med at vi påviser den samme soppselekten i boden i større mengde, og at det dermed er snakk om spredning til etasjen over.

På luftprøven fra boden (prøve 5), er mengden av både Rhizopus og Penicillium høy, i forhold til referanseprøven. På dette prøvepunktet ble det også påvist termotolerant muggvekst. Dette anses som uheldig, da kroppens slimhinner kan være en potensiell vert for denne type muggsopp. Grunnet mengde og artssammensetning indikerer dette prøvepunktet en markør for fuktskade.

Konklusjon: Fuktproblematikken i kjeller bør utbedres slik at man hindrer luftlekkasjer mellom etasjene, og dermed spredning av muggsoppssporer.

Arter innen Penicillium dominerer ofte ved fuktskader innendørs, og kan være et viktig bidrag til forurensning av inneluften. Muggsoppselekten er aktuell i allergisammenheng. Flere arter kan produsere mykotoksiner (giftstoffer produsert av muggsopp).

Rhizopus er vanlig forekommende og isoleres ofte fra bl.a. jord, frukt og grønnsaker, gammelt brød og avføring fra dyr. Denne muggsoppselekten har potensiale til å gi infeksjoner

Kjøper var på dette tidspunktet i gang med oppussing av et uthus. Under oppussingen oppdaget de fuktproblemer i kjelleren. Kjellergulvet var tidvis dekket av et vannspeil, og kjøper avdekket råte i noen av bærebjelkene. Kjøper meldte skaden til forsikringsselskapet sitt som engasjerte takstmann KPB. Takstmann KPB oppga i sin rapport at fukt mellom grunnmur og gulvstøp antagelig skyldtes at grunnmurspapp ikke gikk langt nok ned langs muren, og at deler av den ene siden av huset manglet kantlist.

Selskapet fremla rapport fra takstingeniør KK., hvor det fremgikk:

Kjelleren er en typisk grovkjeller/potetkjeller fra byggeåret. Grei adkomst til kjelleren via trappenedgang fra utsiden.

...

Slik situasjonen nå er, så ligger gulvet lavere enn grunnmurene. Det er derfor ikke så oppsiktsvekkende at vann på utsiden av grunnmurene til tider trenger inn på kjellergulvet. Vannet kan renne fritt inn på gulvet dersom grunnvannet under gulvet stiger opp.

...

Tatt i betraktning alder (122 år), byggemetode med tørrstablede steinmurer og andre utidsmessigheter, så oppleves kjelleren som overraskende tørr til en grovkjeller fra 1895 å være. Dette kan selvsagt skyldes avfukteren som har stått i kjelleren over flere måneder.

I rapporten skisserte takstingeniør KK. tre ulike løsninger for utbedring av kjelleren. Dersom man ønsket en tørrere kjeller til boligformål, ble kostnaden angitt til mellom kr 1,5 mill. og 2 mill. Dersom kjelleren skulle bli tørrere, måtte kjelleren dreneres, og det ble vist til et pristilbud på kr 281 500. Dersom kjelleren skulle brukes til formål som opprinnelig tiltenkt, f.eks. lagring av uorganiske varer/løse, burde det etableres ventiler i yttervegg for bedre ventilerings av kjelleren for å minske risikoen for kondensproblematikk. Kostnad for montering av veggventiler ble beregnet til kr 15 000.

Takstingeniør KK. påviste også råteskader i en bærebjelke til gulvet i første etasje, og det fremgikk i rapporten:

Gulvbjelkene eller bærebjelken som den også er kalt, består av rundtømmer og er etter all sannsynlighet fra byggeåret.

Det var vanlig i byggeåret å bruke rundtømmer som gulvbjelker. Bjelkene ble anlagt oppå grunnmuren og det kunne være så som så med bruk av fuktbryter (tjæreapp) mellom treverket og grunnmuren i datidens byggeår.

Årsak til råteskaden i bjelken, skyldes økt fuktpåkjenning over tid. Årsak til fuktpåkjenningen, skyldes etter all sannsynlighet kapillært opptrekk fra grunnmurskrona.

...

Gulvbjelken er forholdsvis hardt angrepet av råtesopp i enden mot yttermuren, og råteskaden stikker dypt i treverket. Særlig er dette påviselig i området hvor bjelken ligger oppå grunnmuren.

Takstingeniør KK. anså det som mest hensiktsmessig å fjerne den råteskadde delen av bjelken og felle inn en ny bjelke, og kostnaden ble beregnet til kr 35 000.

Kjøper engasjerte etter dette takstmann KIL. som kom på befaring og utarbeidet en rapport hvor det fremgikk:

Vanninntrenging utenifra gjennom grunn. Hovedårsaken er manglende utvendig fuktsikring av grunnmur og manglende drenering. Eldre råteskader som skyldes vedvarende fuktighet over tid.

...

Når det gjelder gulv mot grunn kan man ikke forvente at det er isolert, eller at det er lagt fuktsperre iht. dagens normer og standarder. Kapillært opptrekk fra grunn vil være normalt ut fra forutsetningen for bygningen. Normalt lagres ikke gjenstander av lett organisk materialer direkte på gulv mot grunn, men litt opp fra gulv.

Forhold som direkte vanninntrenging med fritt vann anses av undertegnede å ikke påregnelig, ut fra opplysninger gitt om drenering. Det kan ikke utelukkes at taknedløp fra nabobygning har en medvirke til at grunnvannstanden stiger rundt grunnmuren ved nedbør.

...

Min vurdering er at det er gitt manglende opplysninger om feil og mangler som hefter ved boligen i forbindelse med salg. Slik at de manglene som nå er avdekket ikke er påregnelig for kjøper i etterkant av salg.

Takstmann KIL. anslo samlede utbedringskostnader til kr 405 225, som omfattet etablering av ny drenering som senkes minst 15 cm, samt fjerning av råteskadet del av bjelke og innfelling av ny bjelke og svill.

Kjøper innhentet salgsdokumentasjon som forelå ved salget av naboens seksjon tilbake i 2011. I boligsalgsrapporten fremgikk det bl.a. at konstruksjoner i kjeller hadde behov for ettersyn/tiltak, og at det var påvist høye fuktverdier i kjeller og råte i en bærende bjelke og bunnsvill (TG 3).

Kjøper har også innhentet skriftlig uttalelse fra beboerne i den andre seksjonen på e-post datert 15.5.18:

Det har fra vi først flyttet Januar 2012 vært fuktig, med lange perioder med stående vann i kjelleren. Både de vi kjøpte av (...) og vi har hatt ting stående på paller for å komme opp fra vann på gulvet.

Vi nevte dette for (selger) Hun sa at hun ikke hadde ting i kjelleren. Det eneste hun hadde var sentralstøvsugeren.

Men fortalte i detaljer om historien og utbedringer som har blitt utført.

Kjøper fremla også en epost datert 28.8.18 fra eier av første etasje da kjelleren hadde blitt utbedret:

Jeg bekrefter at kjelleren (..) ble behandlet mot ekte hussopp om lag i 1996-97.

Angrepet i krypkjelleren var omfattende og dekket et område under store deler av stua og ca halve kjøkkenet i 1. etasje.

Selger har via selskapet levert en redegjørelse for sin kjennskap til boligen og skadene som ble avdekket:

På nordsiden ble det på begynnelsen av 90-tallet satt opp ny støpt mur noen meter mellom nabo og trappeinngang. Her var det store sprekker i muren, og steiner begynte å rase ut. Det ble samtidig lagt ned ny drenering. Arbeidet ble utført av fagfolk, men husker ikke navn på firma som ble brukt. Min mann som ordnet dette døde i 2013.

På begynnelsen av 2000-tallet fikk vi avdekket hussopp i krypkjeller. Alle golv og delvis vegger i 1. etasje over krypkjelleren ble da revet og masse fjernet. B. skadedyr (...) stod for renoveringen. Deretter ble det fylt opp med sand på dagnad. Et firma muret ny bankett og bygget opp golv og innvendige vegger igjen. (Har ikke firmanavn, tidligere eiere av 1. etasje, (...) som stod for dette.)

...

Fordi det var et ujevnt jordgolv i kjelleren, ble det etter hvert støpt nytt golv. Så vidt jeg vet har det ikke vært innsig av vann i kjelleren med unntak av ett tilfelle hvor naboens nedløpsrør på nordsida gikk lekk og nedløpsvannet gikk rett i bakken (2010). Dette ble ordnet kort tid etter.

Selskapet oppga i e-post av 27.9.18 at selger hadde opplyst at hun ikke hadde kunnskap om hvilken type hussopp som hadde blitt avdekket i hennes eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at manglende vurdering av kjelleren i boligsalgsrapporten indikerte at selger kjente eller måtte kjenne til skadene i kjeller. Selger hadde eid boligen i 24 år og foresto rehabiliteringen i 2001. Det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet når det var krysset av for at selger ikke hadde kjennskap til fukt eller andre problemer i kjelleren. Ifølge rettspraksis og teori har selger opplysningsplikt om fukt- og hussopp selv om dette var utbedret, jf. LB-2005-79059 og FSN-6108. Utbedringskostnadene på kr 405 224 oversteg uansett både det kvantitative og kvalitative vesentlighetsvilkåret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene inkl. takstutgifter på til sammen kr 416 660.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at reklamasjonen var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I alle tilfeller forelå det etter selskapets syn ingen mangel, og selskapet viste til at tidligere forekomst av muggsopp hadde blitt utbedret av fagkyndige, som hadde konkludert med at utbedringen var tilstrekkelig. Selger hadde ikke opplevd mugg eller fukt utover hva som var normalt etter dette. Råteskadene i bærebjelken var uansett godt synlige, og selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at boligen var i et bygg som ble bygget i 1895, og det var påregnelig med påkostninger og oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Slik sekretariatet forsto sakens faktum, var det ikke nå påvist ekte hussopp i boligen. Sekretariatet konkluderte med at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum på grunn av råte i et etasjeskille og muggsoppskader/fuktproblematikk i kjelleren. Kjøper har fått påvist dårlig inneklima i leiligheten.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er i nemndspraksis fastslått at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til

grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en mangel. I denne forbindelse bemerker nemnda at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig basere seg på sakens dokumenter.

Selger har for nemnda opplyst at det ble avdekket hussopp i boligen på slutten av 1990-tallet og at det ble iverksatt utbedringsarbeider i denne anledning. Videre har selger opplyst at hun ikke har vært kjent med nye angrep av hussopp, eller at det for øvrig var fuktproblematikk eller vanninnsig i kjelleren ut over ett tilfelle av vanninnsig i 2010. Vanninnsiget skyldtes at naboens nedløpsrør gikk lekk, og dette ble utbedret. Kjøper har vist til innhentet uttalelse fra naboene som har opplyst at selger var kjent med fuktproblemer i 2012. Selger bestrider naboens uttalelse. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig. Slik saken er forelagt nemnda, finner den ikke å kunne legge til grunn at det foreligger konkrete holdepunkter – i strid med selgers uttrykkelige utsagn – for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var muggsoppskader eller pågående fuktproblematikk i kjelleren. Det vises i denne forbindelse også til at det tok over tre år før kjøper selv avdekket at det var fuktproblematikk i kjelleren.

Kjøper har også avdekket at den ene bærebjelken i kjelleren er råteskadet. Selger har opplyst at det på visning ble opplyst at den ene bærebjelken i kjelleren var i dårlig forfatning, men kjøper har avvist at denne informasjonen ble gitt. Megler har også tilbakevist at det ble gitt slik opplysning under visningen. Nemnda bemerker at selgers kjennskap til at bærebjelken var råteskadet, var en opplysning som kjøper kunne forvente å få. Da kjøper og megler bestrider at slik informasjon ble gitt til kjøper, finner nemnda ikke å kunne legge til grunn at kjøper fikk slik informasjon på visningen. Det ble følgelig gitt ufullstendig informasjon ved kjøpet, jf. avhl. § 3-7. Men for at det skal foreligge en mangel etter nevnte bestemmelse, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. Nemnda har funnet at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt i denne saken. Det er i denne forbindelse lagt særlig vekt på at boligen er oppført i 1895, og det er i salgsdokumentasjonen opplyst at etasjeskillere var fra byggeåret, samt at det var registrert knirk og retningsavvik av ukjent årsak. Det var anbefalt løpende tilsyn.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for nei på spørsmål om det har vært problemer med fuktinnsig og fuktmerker i kjelleren. Da selger har erkjent at hun var kjent med at det hadde vært sopp- og fuktskader i kjelleren, og at disse var utbedret, er det objektivt sett gitt en uriktig opplysning. Videre er det gitt en uriktig opplysning om bærebjelken, jf. over. Det er også etter denne bestemmelsen et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at slike opplysninger ikke ble gitt. Nemnda viser til at boligen er oppført i 1895, og den hadde følgelig en høy alder på salgstidspunktet. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at takstmannen ikke hadde vurdert kjellerens tilstand, og det var ikke opplyst at det var gjort noen utbedrings- eller oppgraderingstiltak i boligens kjeller. Kjøper hadde følgelig akseptert at det forelå en ikke ubetydelig usikkerhet forbundet med kjellerens tilstand. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at den ikke kan legge til grunn at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadenes størrelse tilsier at det kvantitative kravet er oppfylt. For så vidt gjelder det kvalitative kravet, viser nemnda til at det i boligsalgsrapporten var opplyst at kjelleren ikke var undersøkt av takstmannen, noe som har betydning for hvilke beskyttelsesverdige forventninger kjøper hadde til kjellerens beskaffenhet. Videre viser nemnda til at boligen er oppført i 1895, og det var påregnelig for kjøper med elde og slitasje. Det var i boligsalgsrapporten

opplyst at etasjeskillerne var fra byggeåret, og det var gitt risikoopplysninger i den forbindelse, jf. over. Fra sekretariatets vurdering siteres for øvrig:

Det følger av nemndspraksis at kjøper vanskelig kan nå frem med et krav om utbedring av et forhold som kunne ha sammenheng med en risikoopplysning som er gitt i forkant av kjøpet. Dette gjelder selv om det ikke er faktisk sammenheng mellom opplysningen og skaden. (...)

Det er ikke dokumentert for sekretariatet at råteskadene er årsaken til at etasjeskillet er skjevt. Imidlertid er det ikke upåregnelig at det finnes avvik ved bærende konstruksjon når det er opplyst om skjevhet i etasjeskillet med ukjent årsak.

Nemnda deler sekretariatets vurdering på dette punktet, og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).