

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-942

14.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Flere feil ved ventilasjon/lufting på loft – fukt i kjeller – 31 år gammel bolig – avhl. §§ 3-8 og 3-9 2. punktum.

En enebolig fra 1984 i Eigersund kommune ble solgt "som den er" for 3,4 mill. sommeren 2015. I salgsdokumentasjonen ble det gitt opplysninger om at det var fukt i kjelleren, men at dette ikke var fukt utenifra. Høsten 2015 reklamerte kjøper over fukt og råte i kjelleren, og noe senere ble det også reklamert på fuktskader på loftet. Kjøper anførte både at selger hadde gitt uriktige opplysninger om fukten i kjelleren, og at de avdekkede fuktskadene både i kjelleren og på loftet til sammen utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke hadde gitt en uriktig opplysning, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Selskapet viste videre til risikopplysninger gitt ved salget, og anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved ventilasjon på loft og fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig fra 1984 over 3 etasjer med kryploft, med tilbygg fra 1989 og 2008.

I prospektet ble boligen omtalt som pen og velholdt. Prisantydning var kr 3,35 mill. Boligen inneholdt loftstue, bad og 2 soverom i 2. etasje og gang, vaskerom, hobbyrom og 4 boder i kjelleren.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk at boligen virket solid bygget etter datidens byggemetoder. Det ble opplyst at tomten var skrånende. Videre fremgikk det at stuen ble tilbygget i 1989, og at både loftet og entréen ble utvidet i 2008. Navn på utførende foretak ble oppgitt. Ifølge boligsalgsrapporten, hadde selger uttalt til takstmannen at bod i kjelleren hadde kondensproblemer, og at selger hadde en avfukter i boden for å motvirke dette. Forholdet fikk tilstandsgrad (TG) 2. Dreneringen fikk TG 2 ut i fra alder, og det ble angitt en forventet levetid på mellom 20 og 60 år. Takstmannen hadde ikke funnet skadelig fukt på befaringen, men dreneringen var ikke blitt nærmere undersøkt. I boligsalgsrapportens pkt. "Takkonstruksjon", ble det opplyst om at lufteskuffer i takkonstruksjonen mellom sutak og isolasjon var noe klemt. Redusert lufting økte faren for kondens på loftet, men det ble ikke observert fukt på befaringen. Loftet var kun blitt delvis kontrollert på bakgrunn av lagret innbo. Takkonstruksjonen fikk TG 1. Terrassen fikk TG 2 i boligsalgsrapporten da denne hadde generell alders- og værslitasje. Innvendige overflater i kjelleren fikk TG 2 på bakgrunn av alder. Det ble

opplyst om at betongvegger var kledd med trevegger hvilket var en type konstruksjon som var noe utsatt for skjulte fuktskader. Takstmannen hadde ikke funnet indikasjon på fukt ved befaringen.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1984. Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om kjennskap til fukt i kjelleren og ga i tillegg følgende opplysning:

Kald matbod i kjelleren har avfukter for å motvirke fukt – ikke innsig utenfra

Ifølge kjøper, ble det på visning observert at det var misfarget trepanel i boden. Forholdet ble tatt opp med megler som ifølge kjøper bekreftet at misfargingen skyldtes kondens.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert den 3.7.15, og overtatt av kjøper den 14.8.15.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.9.15 over fukt og råte i to boder i kjelleren. Den 11.11.15 ble det reklamert over soppskader i kjelleren og den 20.1.16 ble det reklamert over fuktskader på loftet.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstfirma D. som antok at dreneringen ikke lenger fungerte ut i fra mengden vann som måtte tømmes ukentlig fra avfukteren, boligens plassering i terrenget, manglende toppliste, samt at taknedløp var ført ned i grunnen uten at det var kjent hvorvidt disse var tilkoblet kommunalt nett. Det ble ikke målt fukt eller funnet saltutslag i matboden, men det fremgikk at avfukter gikk kontinuerlig. Videre var råteskader tørre. Årsaken til fukt og råte i kjelleren var defekt drenering. Antatte utbedringskostnader var kr 198 438 inkl. mva. Loftet hadde mangelfull ventilasjon ved at lufting mot raftekasser var tettet igjen med isolasjon. I tillegg ble loftet tilført varm og fuktig luft fra underliggende rom da ventilasjonskanalene fra disse rommene samt avtrekksvifte endte på loftet. Antatte utbedringskostnader var kr 20 313 inkl. mva. Dette var relatert til fjerning av muggsopp, vaskemidler, 7,5 timer med arbeid knyttet til ventilasjon, 3 stk. ventilhatter og flexikanaler.

Det ble sendt inn en prøve av gult "mel" funnet på papp mot grunnmuren i matboden til Mycoteam. Det ble funnet rik vekst av muggsopp i denne, men ikke råtesopp. Mycoteam antok at årsaken til muggsoppen var fuktinnsig fra terreng, men at dette måtte avklares på stedet. Kjøper betalte kr 1 625 inkl. mva. for analyse og rapport.

Kjøper engasjerte firma T. AS til å legge ny drenering. Under utbedringen viste det seg at det ikke var drenerende masser langs grunnmuren, eksisterende terreng gikk over topp på grunnmursplast samt at drenerørene var tette grunnet dårlige masser. Kjøper betalte kr 305 500 inkl. mva. for ny drenering.

Kjøper innhentet pristilbud/overlag fra P. på utbedring av innvendige skader i kjelleren på kr 57 500 inkl. mva.

Kjøper oversendte deretter uttalelse fra takstfirma D. datert 6.2.17 knyttet til innvendige fuktskader. Av denne fremgikk det at kjelleren var blitt tørr etter at dreneringen var blitt skiftet, men at det var muggsoppvekst i veggkonstruksjonen i bod, vaskekjeller og innredet rom i kjelleren. Dette måtte fjernes. Kjøper oversendte også pristilbud fra byggfirma E. AS datert 25.11.16 på kr 340 000 inkl. mva. Tilbudet inkluderte skifte av gammel del av tak grunnet kondensproblematikk knyttet til feil ved isolering samt oppbygging av ny innervegger i kjelleren.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at opplysningen om årsaken til fukt i kjeller som selger ga i egenerklæringen var uriktig. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at loftet ble utvidet kun 7 år før salget av fagfolk. Selv om det ble gitt risikopplysninger om luftingen på loftet, hadde disse

opplysningene ingen sammenheng med de feil som kjøper hadde avdekket. Det var heller ikke forventbart at dreneringen sviktet sett hen til de opplysningene som selger ga i egenerklæringen.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet anførte at opplysningen om årsak til fukt i kjeller ikke var uriktig, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Det var heller ikke upåregnelig at en drenering som var over 30 år kunne svikte, og det forelå dermed heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. En eventuell uriktig opplysning iht. avhl. § 3-8 hadde etter sekretariatets syn ikke innvirket på avtalen, sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN-2016-106. Etter en samlet helhetsvurdering, konkluderte sekretariatet videre med at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget og en kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. Kjøper har anført at det er gitt uriktige opplysninger i selgers egenerklæring om at fukten i boden ikke skyldes innsig utenfra. Det anføres at kjøpers takstmann har avdekket at fuktproblematikken i boden skyldes sviktende drenering. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det noe uklart hva som er årsaken til fuktproblematikken i boden. Nemnda har imidlertid ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til dette spørsmålet da en eventuell uriktig opplysning uansett ikke har virket inn på kjøpsavtalen, slik nemnda ser det. Det vises til at det i boligsalgsrapporten var gitt flere risikopplysninger om dreneringen og den innvendige konstruksjonen i kjelleren. Om dreneringen ble det opplyst at det ikke var foretatt nærmere undersøkelser av denne da det krever spesielt utstyr. Bygningsdelene var gitt tilstandsgrad 2, noe som indikerte at det var middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Slik nemnda ser det, måtte kjøper følgelig være forberedt på at det kunne bli nødvendig med utbedringsarbeider og påkostninger i nær fremtid.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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 elementet, er det lagt grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har angitt at utbedringskostnadene utgjør kr 665 903. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, men bemerker at det kan stilles spørsmål ved om alle utbedringskostnadene er relevante å hensynte.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at det i boligsalgsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget var opplyst følgende under punktet om takkonstruksjon:

Lufteskuffer mellom isolasjon og sutak er noe klemt. Redusert lufting øker fare for kondens på loftet. Det er ikke observert fukt på befaring. Tak virker ellers solid bygget etter datidens byggemetoder.

Loftet er bare delvis kontrollert grunnet lagret innbo. Det må påregnes at det kan være mindre fuktskader i vindskier/takutstikk.

Takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1. I skaderapport innhentet av kjøper heter det:

P. oppdaget også mugg på sutaksplater på kryploftet. Nærmere undersøkelser viste svært mangelfull ventilasjon. Se vedlagte foto. Ventilkanaler fra badene, soverom og Villavent avtrekksvifte som ikke er tilkoblet munner ut på loftet. Disse skulle selvfølgelig ført til over taket. På loftet er det kun en avtrekkskanal som er ført over tak. Ut mot vinkelkasser er det fullstappet med isolasjon slik at det heller ikke her er lufting. Dette skal være kaldt loft, men ved besiktigelsen var det varmt på loftet. Resultatet av dette er mugg på sutaksplater og begynnende råteskader på taksperrer. Her haster det med utbedring.

Slik nemnda ser det, var det ved salget ikke opplyst om at de nevnte ventilkanalene feilaktig munnet ut på loftet. Dette var følgelig ikke påregnelig for kjøper. Det var imidlertid opplyst om at det var redusert lufting på loftet da lufteskuffer mellom isolasjon og sutak er noe klemt og at dette medfører økt fare for kondens. Videre var det opplyst om at loftet bare delvis var kontrollert ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten, noe som innebærer en usikkerhet og følgelig en risiko for at det var forhold som takstmannen ikke hadde oppdaget.

For så vidt gjelder fuktproblematikken i kjelleren, viser nemnda til at det i salgsdokumentasjonen var gitt flere risikoopplysninger om dreneringens tilstand og den innvendige konstruksjonen i kjelleren. Det var ved salget opplyst om kondensproblemer i boden, samt at innvendige vegger var utsatt for skjulte fuktskader. Dreneringen var fra boligens byggeår (1984). Slik nemnda ser det, var det påregnelig for kjøper at det på kort sikt ville være nødvendig med utbedring av dreneringen. Videre fremgikk det av boligsalgsrapporten at terrassen, som det var nødvendig å fjerne for å utbedre dreneringen, var gitt tilstandsgrad 2.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på de risikoopplysningene som var gitt ved salget om redusert lufting på loftet samt fuktproblematikk i kjelleren og dreneringens alder, kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter 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), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).