

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-214

22.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – uriktig opplysning om yttervegger i tre – fukt og sopp i kjeller – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig fra 1999 i Lenvik kommune ble solgt "som den er" for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde veggkonstruksjon av tre med stående villmarkspanel, samt krypkjeller. Kjøper avdekket etter overtakelsen at den ene veggen delvis besto av støpt betong. Det ble også funnet muggsopp i kryprom under soverom og bad. Kjøper anførte at selgers opplysningsplikt var misligholdt, og at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Det forelå ingen grunn til at selger ikke skulle ha kjent til fukt og mugg i krypkjeller, og det var gitt en uriktig opplysning om konstruksjonsmaterialet som ytterveggene var oppført med. Selskapet avslo kravet, og anførte bl.a. at en opplysning om materialet som veggen var bygget av ikke var et forhold som var egnet til å virke inn på avtalen, og det forelå uansett ikke forskriftskrav til isolasjonen i fritidsboliger bygget i 1999. Videre anførte selskapet at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå mangler etter både avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 439 820, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av muggsoppskader i krypkjeller og uriktig opplysning om yttervegger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en fritidsbolig oppført i 1999. I prospektet ble boligen omtalt som en flott hytte med nydelig utsikt.

I verditaksten som ble utarbeidet i tilknytning til salget ble det opplyst:

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Sparesteinsmur etter tidligere bygning på eiendommen, under del av hytten. Øvrig konstruksjon står på søyler til terreng. Etasjeskiller av trebjelkelag over krypekjeller.

...

Veggkonstruksjon av tre med stående villmarkspanel utvendig.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjeller, med opplysningen:

Da hytta er bygd på påler er det naturlig fukt i grunnen under hytta.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 950 000 ved kjøpekontrakt datert den 3.6.16. Overtakelse fant sted den 20.6.16.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at den ene veggen delvis besto av støpt betong. Veggen hadde lite til ingen isolerende effekt, og betongkonstruksjonen førte til økt fare for fukt på grunn av innvendig kondensering ettersom kulde innenfra ville slå lenger inn i betongveggen enn i en trevegg. Det ble også funnet muggsopp i kryprom under soverom og bad.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.5.17.

Kjøper innhentet reklamasjonstakst fra takstfirma T. datert 8.6.18 som oppga følgende:

Yttervegger er i takstrapport fra salg beskrevet som veggkonstruksjon av tre, men i realiteten består ca halve hyttens yttervegger av betong. Fritidsboligen i (adresse) imøtekommer ikke kravene fra TEK 97 med tanke på isolasjonstykkelse i yttervegg. Det er i dag kun 50 mm med isolasjon utført innvendig på betongvegger.

Det er funnet muggsopp i kryprom under soverommene og bad. Dette på grunn av høy luftfuktighet samt dårlig ventilasjon av luft. Alle ventiler har vært tettet, noe som har ført til at lufta ikke har fått sirkulere i rommet, og det har da oppstått muggsopp i plater montert under bjelkelaget

Det ble angitt samlede utbedringskostnader på kr 414 820 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart å ikke ha vært kjent med forholdene det ble reklamert over.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det ikke forelå noen rimelig grunn til at ikke selger skulle ha kjent til forholdene, og at det var gitt en uriktig opplysning om konstruksjonsmaterialet som ytterveggene var oppført med. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til utbedringskostnadenes størrelse og avvik fra byggeårets forskriftskrav. Kjøper har krevd prisavslag på kr 439 820, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 20.9.18.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke hadde sett noen tegn til muggskader. I alle tilfeller hadde kjøper reklamert for sent for dette forholdet, jf. avhl. § 4-19. Hva gjaldt materialet som ytterveggen var bygget av, var ikke dette et forhold som var egnet til å virke inn på avtalen etter avhl. § 3-8 annet ledd. Det forelå uansett ikke forskriftskrav til isolasjonen for fritidsboliger bygget i 1999. Videre forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av opplysningene gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om ytterveggenes material som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN-2017-440. Sekretariatet var videre av den oppfatning at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangler da det er avdekket mugg/sopp i krypkjelleren, samt at det er gitt uriktig opplysning om konstruksjonen av ytterveggene, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det foreligger klare holdepunkter i sakens faktum for at selger har gitt ufullstendige opplysninger om noen av de anførte manglene. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder konstruksjonen av ytterveggene, er det enighet om at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. I salgsdokumentasjonen er det opplyst at ytterveggkonstruksjonen er av tre, mens det viser seg at omkring halvparten av ytterveggene er av betong. Nemnda har funnet spørsmålet om den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen vanskelig, men har kommet til at så er tilfelle. Det vises i denne forbindelse til at det skal skje en viss objektivisering i den forstand at *"dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen"*, jf. Rt. 2003 s. 612. En

ytterveggkonstruksjon av tre har andre egenskaper, herunder isolerende egenskaper, enn en ytterveggkonstruksjon av betong. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn, og slik saken er opplyst har nemnda kommet til at denne bevisbyrden ikke er oppfylt. Nemnda kan i denne forbindelse ikke se at det kan tillegges avgjørende betydning hvorvidt ytterveggene oppfyller bygningsforskriftenes krav eller ikke. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet. Nemnda finner det klart at det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Det er også reklamert over mugg/sopp i krypkjelleren. Reklamasjonen ble fremsatt 4.5.17. Slik saken er opplyst, synes ikke reklamasjonen fulgt opp før det ble inngitt en reklamasjonstakst av 8.6.18 hvor det fremgår at muggsoppen skyldes høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon. Det heter for øvrig i taksten at *"alle ventiler har vært tettet, noe som har ført til at lufta ikke har fått sirkulere i rommet, og det har da oppstått muggsopp i plater montert under bjelkelaget"*. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for at selger har gitt uriktige opplysninger på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har også på dette punktet kommet til at kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er ikke holdepunkter for at kjøper burde oppdaget mangelen tidligere enn når mangelen rent faktisk ble oppdaget.

Når det gjelder det kvantitative elementet, legger nemnda til grunn at dette er oppfylt. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør mer enn 18 % av kjøpesummen, noe som er tilstrekkelig.

Når det gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at det må ses hen til at det er gitt en uriktig opplysning om konstruksjonen av ytterveggene, jf. over. Nemnda har imidlertid vært i tvil hva gjelder mugg/sopp i krypkjelleren da det, slik saken er opplyst, blant annet hefter usikkerhet ved krypkjellerens tilstand på overtakelsestidspunktet. Det vises til den tid som gikk fra reklamasjonen ble inngitt til reklamasjonstaksten forelå. Forut for salget var det også opplyst om at fritidsboligen har krypkjeller og at det er fukt i grunnen, noe som er risikoopplysninger. En krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever særlig årvåkenhet fra eieren. Det fremgår av bilder vedlagt reklamasjonsrapporten at en lufteventil i krypkjelleren er tettet igjen. Nemnda kan ikke se at det i saksdokumentene er opplyst at kjøper har gjort noen bygningsmessige tiltak i krypkjelleren og legger til grunn at lufteventilen også har vært tettet i selgers eiertid. Under henvisning til dette – og sett i lys av opplysningene i reklamasjonsrapporten om at muggsoppen skyldes høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon – finner nemnda det sannsynliggjort at det var muggsopp i kjelleren også på overtakelsestidspunktet.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til – dog under tvil – at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta utbedringer av ytterveggene, og prisavslaget for denne mangelen må fastsettes i samsvar med avhl. § 4-12 første ledd. Når det gjelder mangelen knyttet til krypkjelleren, viser nemnda til drøftelsen over om at krypkjelleren er en risikokonstruksjon og risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det hefter også noe usikkerhet ved krypkjellerens tilstand på overtakelsestidspunktet, jf. at kjøper overtar ansvaret for vedlikehold av boligen fra dette tidspunktet. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at prisavslaget bør fastsettes til kr 100 000, inkludert forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).