

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-455

6.6.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Muggsopp på loft – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En tomannsbolig i Haugesund oppført i 1961, ble solgt "som den er" for kr 2,13 ved kjøpekontrakt datert 1.12.17. Ved salget ble det opplyst at selger hadde innredet loftet i 2014. Etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om muggsopp på loftet. Fagkyndige konkluderte med at utførelsen av isolasjon og lufting ved innredningen av loftsrommet var mangelfull. I forbindelse med riving av konstruksjonen, ble det avdekket at det på en sponplate var skrevet "*Til de som kommer etter oss. Vi har ikke lagt disse sponplatene. Det var en idiot før oss.*" Selger bekreftet at det var han som hadde skrevet dette, men forklarte at det kun var ment som en flåsete kommentar, og at han ikke hadde noen kjennskap til feil ved konstruksjonen. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til hverken fukt eller muggsopp på loftet, eller feil ved takkonstruksjonen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 223 000, utgifter til juridisk bistand og takst på til sammen kr 25 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av muggsopp på loft, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en tomannsbolig i Haugesund oppført i 1961.

Boligen ble i prospektet beskrevet som en oppgradert, tiltalende og innholdsrik tomannsbolig med god standard. Hva gjaldt loftet ble det opplyst:

Fra trapp i skyvedørgarderobe kommer en til loft som selger har innredet i 2014. Det er tregulv på gulv, ny smartpanel på vegg og nytt tak.

I takrapporten fremgikk det at takkonstruksjonen/taktekkingen var fra byggeår, og den ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Videre ble det opplyst:

Tak er i normal god stand, men pga alder bør vedlikehold forventes.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger svart "*ja*" og presisert dette nærmere med:

Innredet loftsrom i 2014

Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak mv., oppga selger "*har vært utettheter på beslag rundt pipe*", og at dette var utbedret av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 130 000 ved kjøpekontrakt datert 1.12.17. Overtakelsen var avtalt til 19.1.18.

Etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om at det var muggsopp på loftet, og engasjerte byggmester H. til å vurdere loftsetasjen. Ifølge rapporten ble følgende observert på befaring:

Rommet i sør ser ut til å være innredet i nyere tid. Her er ikke tilkomstmulighet for å se utførelsesmetode i forhold til isolering, lufting og om dampsperre er montert. Her anbefales det at det fremskaffes dokumentasjon fra utførende på valgt metode. Videre må det eventuelt rives noe for å finne ut av dette.

Rommet i nord ser ut til å ha vært innredet mye tidligere. Ved rommets høyeste punkt er det laget skap/kott hvor det er mulig å komme til for å se valgt løsning ved isolering. Isoleringen er utført ved å isolere tett oppunder sutaksbord, uten å først besørge lufting. Dette har medført kondensering under sutaket og videre vannansamling fukt og soppdannelse. (...) Denne fuktigheten over lang tid er trolig årsaken til den vonde lukten.

Kjøper engasjerte i tillegg takstmann S. til å vurdere manglende lufting og skader i takkonstruksjonen. Fra rapporten hitsettes:

Årsaken til at det har oppstått kondens og mugg, er at det ikke er tilordnet luftespalte mellom sutaket og isolasjonen. Det er også påvist utett dampsperr, dette kan også føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

...

Reparasjon

Alt innbo på loftet fjernes og settes på lager. Demontering av el-punkter. Gjerning av listverk, parkett og skillevegger. Himling mot taksperrene rives, dampsperr og isolasjon fjernes. Fjerning av soppevekster i sutak og sperrene. Tørking av konstruksjonen. Tilordning av luftespalte, legging av ny isolasjon og dampsperr. Nedlekting og montering av himlingsplater, skillevegger, veggplater og parkett med listverk. Remontering av el.punkter.

Det ble innhentet pristilbud for arbeidet på kr 223 000.

Selger opplyste til selskapet:

Som tidligere nevnt, består arbeidet på loftsrommet kun av å legge panelplater på eksisterende plater. Det er ikke blitt utført endringer innenfor disse eksisterende takplatene.

Etter at kjøper rev takkonstruksjonen, ble det avdekket at en av sponplatene i himlingen var påført følgende tekst:

Til de som kommer etter oss. Vi har ikke lagt disse sponplatene. Det var en idiot før oss. Huseier 17/12-14.

Etter dette forklarte selger følgende:

Teksten som det vises til er skrevet av meg. En "flåsete" kommentar, absolutt, men den sier på ingen måte at vi hadde kjennskap til feil i takkonstruksjonen. Noe vi ikke hadde. Når de nye platene skulle legges utenpå de gamle var det vanskelig å få lagt platene. Årsaken til dette var at sponplatene ikke var, i mine øyne, "pent" satt opp, noe som gjorde det vanskelig å feste panelplater for en ufaglært som meg selv. Som tidligere nevnt, har vi aldri hatt kjennskap til hva som har vært bak de opprinnelige sponplatene ei heller mistanke om at det skulle vært noe fuktskade eller andre feil.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ved salget ikke var opplyst at innredningen av loftsrommet var utført av ufaglærte. Videre ble det vist til at selger selv hadde reagert på arbeidet som var utført på loftet. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik ved eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 223 000, samt forsinkelsesrente fra forfall 24.5.18. Det ble videre krevd dekket utgifter til juridisk bistand og takst på til sammen kr 25 000.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at avviket heller ikke var vesentlig. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde hatt kjennskap til hverken fukt eller muggsopp på loftet, og heller ikke at det var feil ved takkonstruksjonens lufting. Selskapet påpekte videre at det var gitt andre negative opplysninger om taket ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel iht. avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger vedrørende innredningen av loftsrommet. Etter sekretariatets syn ga opplysningen i salgsdokumentasjonen en forventning om at loftsrommet ble innredet i sin helhet i 2014, mens det i ettertid viste seg at selger kun hadde lagt plater utenpå eksisterende. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt kjøpers krav om erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, bemerket sekretariatet at dette ikke var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I dette tilfellet må det legges til grunn at selger var kjent med at det var utført arbeider på loftsrommet av tidligere eier, og at dette arbeidet bar preg av dårlig utførelse. Kjøper ble imidlertid forespeilet et loftsrom som ble innredet i 2014, som etter vår formening gir en forventning om et rom som ble etablert fire år før salget, med tilhørende alder på bakenforliggende konstruksjoner. I likhet med ovennevnte nemndsavgjørelse, kan ikke sekretariatet se at det kan tillegges avgjørende betydning at kjøper har opplyst at "selger har innredet" loftsrommet.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at selgers unnlatelse av å opplyse om at tidligere eier i tillegg har gjort et dårlig underliggende arbeid, er en omstendighet som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om.

Nemnda slutter seg til dette. Selv om selger ikke nødvendigvis kjente til muggsoppen, indikerer teksten på sponplatene at han både forsto at innredningen av loftet var gjort ved noens egeninnsats og at kvaliteten på det som var blitt gjort var mangelfull. Dette er noe selger skulle ha opplyst om. Som sekretariatet har vist til, gir en opplysning i salgsoppgaven om at boligen har et "*loft som selger har innredet i 2014*" en klar forventning om at hele innredningen er av nyere kvalitet samt utført av selger – også de underliggende arbeider. Innvirkningskriteriet er etter nemndas oppfatning også oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg til sekretariatets utmåling på kr 200 000, i tillegg til forsinkelsesrente. Som sekretariatet, finner heller ikke nemnda at det er sannsynliggjort et erstatningskrav etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).