

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-974

23.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

44 år gammel bolig – muggsopp på loft/undertak – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En bolig i Halden oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. ved kontrakt datert 18.5.18. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble takkonstruksjon og loft vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Etter innflytting oppdaget kjøper muggsopp på loftet, og anførte at selgers takstmann måtte ha kjent til dette, uten at det ble videreformidlet i boligsalgsrapporten. Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar, og viste til at takstmannen ikke kunne bebreides for å ikke ha avdekket muggsoppen ved en visuell inspeksjon. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 71 250 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Halden oppført i 1974.

I boligsalgsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Takkonstruksjon

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft (..).

Saltak i prefabrikerte takstoler.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Taket er tekking med pappshingel. Taktekking omlagt 2007.

Hva gjaldt loftet, fremgikk følgende av boligsalgsrapporten:

Konstruksjonsoppbygging

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Kaldt loft.

(...)

Original konstruksjon.

I selgers egenerklæringsskjema ble det svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om det hadde vært utført arbeid på samme bygningsdeler, hadde selger svart "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og opplyst om:

Blikkenslager G. og undertegnede og dugnad.

Ny takshingel, takrenner og nedløpsrør, nye beslag til dette og nytt pipebeslag og annet nødvendig blikkenslagerarbeid på tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt datert 18.5.18.

Kjøper oppdaget etter innflytting at det var muggsopp på loftet. Takstmann A. utarbeidet rapport datert 19.12.18:

Det er rikelig forekomst av muggsopp på loftet. Alle areal som er angrepet må derfor vaskes grundig med spesialvaskemiddel. Både undertaket samt taksperrene må vaskes og isolasjonen i etasjeskillet legges til siden, slik at ikke vann/vaskemiddel renner ned i isolasjonen. Når isolasjonen er løftet opp så må dampsperran sjekkes for eventuelle lekkasjer og tettes dersom hull avdekkes. Når vask er utført så må det etableres skikkelig lufting på loftet. Det sitter i dag ventiler i begge gavelveggene men også ut mot gesimsen på langveggene må det etableres lufting. Dette ved at det monteres raftepapp mellom taksperrene i det nederste området ned mot gesimsen, slik at isolasjonen holdes nede og luft kan passere fritt mellom isolasjon/undertak. Durgovertilen, som tilfører både fuktighet samt varmluft opp på loftet, fjernes og lufteøret føres ut over tak. Det må da tettes i taket rundt dette røret og en luftehatt på yttertaket må monteres.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 71 250. Dette inkluderte bl.a. etablering av lufting, fjerning av durgo-ventil, ny isolasjon, vask, etc.

Kjøper har i korte trekk anført at selgers takstmann måtte kjenne til muggsoppen på undertaket uten at dette ble videreformidlet i boligsalgsrapporten, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det fremgikk av tilstandsrapporten at takstmannen skulle besiktige undertaket, og at takkonstruksjonen ble vurdert til TG 1. En slik opplysning ville hatt stor betydning for kjøper, og ville hatt en innvirkning på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 71 250, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har i korte trekk anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at takstmannen ikke kunne bebreides for å ikke ha avdekket muggsoppen ved en visuell inspeksjon. Det ble videre anført at innvirkningskriteriet ikke var innfridd ettersom den underliggende takkonstruksjonen var fra 1974.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at en eventuell opplysning om muggsopp i boligsalgsrapporten ikke ville ha virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-7 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2017-576 og FinKN-2017-831.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om takstmannens ansvar etter avhl. § 3-7 ved at takstmannen ikke skal ha oppdaget at det var et stort omfang av muggsopp på undertaket og på isolasjonen på loftet. Mangelskravet utgjør kr 81 000.

Sekretariatet har i sin uttalelse ikke funnet grunn til å konkludere i spørsmålet om takstmannen måtte kjenne til forekomsten til muggsopp, all den tid sekretariatet mener innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum uansett ikke kan anses oppfylt. Sekretariatet har på dette punktet bl.a. vist til at det ikke var opplyst at undertaket var byttet, og at kjøper følgelig måtte forvente at det var fra byggeåret 1974. Det var derfor påregnelig med utbedring og utskifting. En opplysning om muggsopp og behov for utskiftning av taket på til sammen kr 81 000 ville derfor ikke ha påvirket avtaleinngåelsen eller dens innhold.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige også tiltre sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

