

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-113

21.2.2020

**Protector Forsikring ASA**

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

Fuktskader på soverom og pipe – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En bolig i Bergen oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 6,72 mill., og overtatt kjøper den 1.10.18. I tilstandsrapporten fremgikk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll med fuktindikator i rom under terreng. Kjøper oppdaget i februar 2019 fuktmerker på vegg og lister på soverom i underetasjen, og i slutten av mai 2019 oppdaget kjøper fuktmerker ved pipen i stua. Selger hadde bodd i boligen siden 2012, og forklarte at de ikke hadde kjennskap til forholdene. Kjøper anførte bl.a. at selger måtte ha vært kjent med de påreklamerte forhold og at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Selskapet avslo kjøpers krav bl.a. under henvisning til at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 123 962, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader på soverom og ved pipe, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1982.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Valmtak.

Konstruksjon av taksperrer. Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. TG:2

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på tilfeldig valgte punkter. Utforete kjellervegger under terreng ansees som risikokonstruksjon. TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 720 000 ved kjøpekontrakt datert 13.8.18, og overtatt av kjøper den 1.10.18.

I februar 2019 oppdaget kjøper fuktmerker på vegg og lister på soverom i underetasjen. Etter nærmere ettersyn var fukten også synlig på bilde i salgsoppgave. I slutten av mai 2019 oppdaget kjøper fuktmerker ved pipen i stua. Forholdet var også til dels synlig på et bilde i salgsoppgaven.

Kjøper engasjerte takstmann S. for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport hitsettes:

Fuktskade i soverom i underetasje:

Kjøper overtok eiendommen 01.10.2018 og oppdaget for ca 2 måneder siden fuktmerker i nedre del av veggplater i et soverom i boligens underetasje. Rommet var ifølge kjøper innredet med en plassbygget seng og et garderobeskap, og forholdet ble oppdaget når kjøper fjernet seng og skap. På befaringen ble det foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS Fuktindikator med pigger i nedre del av yttervegg i ovennevnte rom, og det ble registrert avvikende verdier. I overgang vegg/gulv ble det registrert fritt vann. I området hvor

det registreres fukt / vann er det en kasse som inneholder vanninntak m/ stoppekran og avløpsrør med stakeluke. Inne i denne kassen ble det registrert fukt, mugg og tydelige indikasjoner på at konstruksjonen har blitt tilført fukt over en lengre periode.

For å forsøke å finne årsaken til fuktproblemet, så ble det under befaringen gjort en test ved å sette på vannet både i dusjen, servanten og at det samtidig ble slått ned i toalettet i overnevnte badrom, samtidig som undertegnede holdt vann og avløpsrørene i kassen under oppsikt. Det gikk da kun noen sekunder, så begynte det å dryppe vann fra stakepluggen på avløpsrøret.

Konklusjon:

Årsaken til fuktproblemet er utetthet på avløpsrør. (..)

Lekkasje ved pipe:

Kjøper overtok eiendommen 01.10.2018, men oppdaget ikke forholdet før for ca 2 uker siden. Det ble da oppdaget drypping fra panelhimlingen ved siden / i øvre del av pipen i forbindelse med nedbør. På befaringsdagen ble det registrert misfarget trepanel i himlingen inn mot øvre del av pipen. Treverket er her såpass misfarget at man kan konkludere med at trepanelen har vært tilført vann / fukt over en lengre periode for at treverk som ligger fritt eksponert for inneluften skal kunne bli såpass misfarget.

Ved sammenligning av bilder fra salgsprospektet, kan man også på disse bildene se at det er skjolder i himlingen, men skjoldene fremstår tydeligere i dag. Ved fuktmålinger i himling og på veggoverflater, registreres det at øvre del av ytterveggen ved siden av pipen er våt og det registreres sort muggsopp bak den malte strien. Det registreres ikke utslag ved fuktmåling direkte i det misfargede treverket i himlingen eller andre steder i himling rundt pipe.

Videre ble det foretatt undersøkelser oppå taket fra utsiden. Pipen er en tradisjonell elementpipe med murpuss og blybeslag som er reifet inn i pipens nedre del. Pipen, murpussen og blybeslaget ser ut til å være originalt, men det registreres at det på et tidspunkt er lagt på et ekstra lag med bly oppå eksisterende bly på baksiden av pipen. Hva som er årsaken til dette er uvisst, men det antas at det må være en årsak til at det har blitt gjort. Slik undertegnede vurderer det, er normalt eneste grunnen for å gjøre noe slik, at det er behov for tetting. Basert på det man ser av misfarget treverk i himlingen, så antas det at årsaken til at det er lagt på ekstra bly, er at noen på et tidspunkt må ha kjent til en lekkasje. Det er vanskelig å fastslå om det ekstra blybeslaget er fra de siste 5-6 årene eller om det er gjort før det, da blyet har identisk farge som det eksisterende beslaget. Det kan ikke ha vært montert de siste årene. Da ville det vært tydelig fargeforskjell mellom eksisterende blybeslag og det ekstra laget med bly.

Det ekstra laget med bly er imidlertid ikke fagmessig utført, da det kun er brettet opp på utsiden av murpussen på baksiden av pipen. Dvs at vann som treffer murpussen vil renne ned på baksiden av blyet og ned til eksisterende bly.

Det ble for øvrig også registrert en mindre sprekk på den ene siden av blybeslaget, som sannsynligvis er forårsaket av normal slitasje og elde, da det ikke er registrert tegn til skader / ytre påkjenning. Her kommer det nok inn vann hver gang det regner, og det er sannsynligvis også en utetthet i sekundærtettingen som slipper vannet videre inn i konstruksjonen.

Sum eks. mva. kr 58 370.

Ifølge kjøper estimerte takstmann S. kostnadene til utbedring av fukten på soverommet til kr 51 000.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst om at han slev ikke hadde kjennskap til at det var fukt skader på soverommet i sokkeletasjen. Rommet ble benyttet av selgers sønn. Videre opplyser selger om at rommet ble pusset opp for ca. 4 år siden. Da ble det lagt veg platter uten på eksisterende vegg. Arbeidet ble da utført av en fagperson. Det var ingen fuktskade på vegen før forholdet ble utbedret.

Vedrørende lekkasje ved pipen, har det blitt påpekt at forholde var synlig på salgstidspunktet. Dette er påpekt både av kjøpers advokat og kjøpers takstmann.

Fra selgers kommentarer til selskapet hitsettes:

Soverommet i kjeller i husets hoveddel var i bruk frem til vi flyttet ut fra huset da nye eiere overtok. Rommet ble brukt som soverom, og vi merket ingenting til fukt i rommet da.

Når det gjelder pipen, har vi ikke gjort noe med denne, og ikke merket noe til feil der. Vi har aldri pusset opp/eller overflatebehandlet stuen på de årene vi har bodd der (utenom skifte av gulv), og heller ikke sett antydning til feil eller fukt ved pipen.

**Kjøper** har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med de påreklamerte forhold, og at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Kjøper påpekte at fuktmerkene var synlige ved alminnelig rengjøring, og at selger måtte ha lagt merke til disse. Kravet var ikke avskåret etter avhl. § 3-10, og det var uansett reklamert rettidig etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 123 962, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist kravet. Selskapet har i hovedsak vist til at synlige forhold ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, og at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-10 og 4-19. Det forelå heller ingen opplysningssvikt som var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde hatt kjennskap til de påreklamerte forholdene, og det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet fuktskader på et soverom i underetasjen og fuktskader rundt pipen i stuen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er en forutsetning at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, og det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Da nemndas saksbehandling er skriftlig, må vurderingen bygge på sakens dokumenter.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik saken er dokumentert forstår vi det slik at selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forhold. Det er riktignok et moment at fuktskadene skal ha vært synlige i prospektet ved salget, og at selgers botid kan tale i retning av at selger må ha vært kjent med forholdene. Dette kan imidlertid ikke gis avgjørende vekt slik denne saken ligger an.

Det må påpekes at heller ikke kjøper oppdaget fuktskadene før det hadde gått noe tid etter overtakelsen. Skadene ble heller ikke oppdaget og bemerket i salgsoppgaven av eiendomsmegler og takstmann. Etter vårt syn er bildene i prospektet noe uklare, og det er dermed vanskelig for oss å vurdere hvor synlige forholdene må ha vært i selgers eiendom. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at kjøper har fremlagt "klare bevismessige holdepunkter" som gjør at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemnda syn på saken. Slik saken er forelagt nemnda, kan den følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda finner på bakgrunn av

sakens dokumenter ikke å kunne legge til grunn at fuktskadene var synlige verken for selger eller i prospektet, jf. avhl. § 3-10. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*