

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-352

18.05.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ekte hussopp – utmåling av prisavslag – kjøpelyte? – avhl. § 4-12.

En enebolig i Inderøy kommune opprinnelig oppført i 1930 ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 17.7.16. Ved salget ble det opplyst at boligen var vesentlig ombygd i perioden 2011-2015, og at dreneringen var fornyet av faglærte i den forbindelse. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblematikk i kjelleren, og det ble senere avdekket ekte hussopp. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene samt verdiforringelsen ekte hussopp medfører, tilsa at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo først kravet, men tvisten ved nemndas behandling gjaldt kun utmålingen av prisavslaget. Partene var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag, herunder om det kunne utmåles et restlyte i tillegg til utbedringskostnader. Nemnda tilkjente kjøper et samlet prisavslag for utbedringskostnader og restlyte på til sammen kr 275 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 474 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av fuktskader og ekte hussopp, jf. avhl. § 4-12.

Saken gjelder en enebolig i Inderøy kommune opprinnelig oppført i 1930, samt vesentlig ombygd siden selger kjøpte boligen i 2011.

I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Grunnet omfattende tilbygging 2011-2015 og oppgradering opprinnelige deler vurderes boligen å være med god stand.

Ingen sikker kjennskap til grunnforhold. Fundamenter mulig av naturstein og betong på begrensede opprinnelig del. Ellers rom reduserte fundamentering og en del av gulvet som er som støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering: Ingen tegn til funksjonssvikt. TG 1

Grunnmur av betong som en del av plate på mark tilbygde deler med utvendig isolasjon. Opprinnelig del trolig av betong med sparestein. Lite synlig utvendig. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering: På synlige områder ikke noe som tyder på dårlig tilstand, men anbefales tildekking av isolasjon på murens utside. TG 1 (TG 2 eldre deler og bemerkning)

Drenering opplyses etablert i tilbyggingsåret. Tilstandsvurdering: Drenering mye av sekundær betydning da det ikke er rom under terreng, bortsett fra i mindre kjeller under opprinnelig del. Kjeller ikke besiktiget grunnet ikke tilgjengelig adkomst. Ikke problemer med fukt i kjeller iflg selger.

Ikke noe som tyder på fukt fra grunnen.

TG 1 på ny drenering.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 – 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ifølge egenerklæringen kjøpte selger boligen i 2011. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, svarte selger "nei". Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskade eller skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 100 000 ved kjøpekontrakt datert 15.6.16, og overtatt av kjøper den 17.7.16.

Den 4.11.17 avdekket kjøper fuktlegemer/brune sopp sporer i gulv bak kjøkkeninnredningen. Etter nærmere undersøkelser i kjelleren ble det også registrert sopp i området mot tilbygd del av boligen.

Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikring. Takstingeniør H. befarte boligen 15.11.17 og 29.11.17. Videre foretok firma R. kjerneboring den 30.11.17.

I rapport fra takstingeniør H. datert 30.11.17 ble det konkludert med funn av ekte hussopp samt at det var brukt hvit isopor på ringmur og i kjeller:

KONKLUSJON

Eldre bolighus som er omgjort og tilbygd i senere tid og før nåværende eier kjøpte og overtok boligen i 2016. Grunnmuren under kjøkken og deler av stue er oppsatt som en tørrmur av gråstein og pusset på utsiden. Overbygningen er oppsatt i tradisjonelle trekonstruksjoner.

Krypkjeller har ingen luftelyrer. Det er synlig fuktavrenning på innsiden av et eldre kjellervindu i krypkjeller, noe som igjen indikerer et svært fuktig innemiljø i kjeller.

Ut fra registreringer, konstruksjonsoppbygging og skadeomfang kan man ikke utelukke en utviklingstid siden tilbygget ble oppført i 2011 eller tidligere. Det er stor sannsynlighet for at hussoppen har ligget latent i lukket konstruksjon over flere år.

SKADEÅRSAK/BAKENFORLIGGENDE ÅRSÅK

Sikrede har etter overtakelse av boligen etablert fuktsikring av jordgulv under krypkjeller og montert vindspærre og kledningsbord i himling under kjøkken.

Skaden og skadens inntreden skyldes utvikling av sopp i kjeller, der hovedårsak og utløsende faktor til hendelsen skyldes manglende/ mangelfull fuktsikring mot grunn og manglende lufting av kjeller for øvrig.

Overnevnte har igjen ført til utvikling av sopp i deler av kjeller og da spesielt i området i kjeller innenfor kjøkken.

SKADEOMFANG

Ved befaring ble det foretatt målinger med kapasitiv fuktindikator og piggmåler, der det ble registrert utslag til fukt i blottlagte/ synlige berørte konstruksjoner i kjeller under kjøkken og spesielt imot tilbygd del av boligen.

Det er synlig soppvekst mellom etablert vindperre og himlingsbord i kjeller. Det registreres også sopp sporer i himling under hele kjelleren og store deler av gråsteinsmur er også befengt.

I 1. etasjen registreres fruktlegeme bak deler av innredning i gulv og dels vegg mot spisskammer.

Ingen øvrige bygningsmessige skader registrert ved befaring.

Kommentar fra R. etter kjerneboring i betongplate på spisskammer:

Etter dagens kartlegging den 30.11.2017 ble følgene registrert. Dampspærre / plast er anlagt under betongplate på tilbygg over 30 cm isopor. Anbefaler at betongplate blir pigget opp for at vi skal komme til det infiserte grov pukk laget som ligger under isoporen.

Pga. av manglende/ mangelfull fuktsikring under isoporsjiktet vil pukksjiktet som er anlagt mot treverket på opprinnelig del av boligen være konstant oppfuktet. Ser ikke ut som det er spredning av hussopp mot stue.

REPARASJONSBESKRIVELSE / SKADEUTBEDRING

Det er i denne rapporten tatt hensyn til å føre bygningen tilbake i samme eller vesentlig samme stand som før skaden oppsto.

Dagens prisnivå er lagt til grunn for reparasjonsbeskrivelsen.

Dette innebærer korte trekk følgende tiltak:

- Demonter deler av innredning, åpning av vegger og gulv på kjøkken og spisskammer.
- Fjerning av karm og gulvlistor og overflater generelt.
- I kjeller fjernes kledning og vindsperre i himling.
- Saneringstiltak iverksettes ihht. anbefalinger og retningslinjer fra Mycoteam.

FORBEDRINGER

Etablering av forsikringsmessig utvendig og innvendige fuktsikringstiltak og tilstrekkelig ventilering av kjeller anses som forebyggende tiltak og er følgelig ikke medtatt i reparasjonsbeskrivelsen.

REPARASJONSKOSTNADER

Kartlegging avdekking av skadeomfanget ihht. vedlegg kr 34 380 eks mva.

Gjenstående arbeider ihht. vedlegg kr 179 170 eks mva.

Under forutsetning av at skadene utbedres som beskrevet/kalkulert i denne rapporten, er de kalkulert til kr 213 550 eks. mva.

I brev av 3.6.19 presiserte takstingeniør H. følgende om skadeårsaken:

Utvikling av hussopp skyldes hovedsakelig sammenheng med høy fuktighet, temperatur og organisk materiell.

Årsaken til utvikling av sopp hos sikrede er vurdert til å ha sammenheng med manglende/ mangelfull drenering (drensmasser, drensledninger) og mangelfull fuktsperre i grunn noe som fører til kapillært fuktoppsug i materialer. (Det er ikke gjort destruktive inngrep i konstruksjoner eller graving utvendig for å se hvilke masser eller kontroll av drensledninger).

I tillegg kan man ikke utelukke sammenheng med mangelfull lufting av kjeller da det var fuktavrenninger på innsiden av kjellervinduet ved befaringstidspunktet.

Kjøpers bygningsforsikring utbetalte 50 % i delerstatning på totalt kr 133 469 inkl. mva., ettersom fuktskadene i det minste ble antatt å ha eksistert siden 2014.

Den 22.5.18 mottok kjøper pristilbud på ny drenering fra firma F. på kr 164 350 inkl. mva.

Den 25.1.19 ble det innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler H., hvor det ble lagt til grunn at forekomsten av ekte hussopp medførte et verdiminus ved eiendommen, skjønnsmessig beregnet til mellom kr 100 000 og kr 200 000. Fra vurderingen siteres:

Det er i vårt område forholdsvis sjeldent at hussopp har vært påvist. Da på eldre hus som trenger betydelig renovering, uten at det da påvirket pris vesentlig. Jeg vil anta at reaksjonsmønster for interessenter vil være lik eiendommer der det har vært påvist storkmaur.

Hvis en bolig er angrepet av ekte hussopp vil dette være en opplysning som må formidles i salgsoppgaven selv om det er utbedret. Etter vår erfaring reagerer markedet ulikt på denne typer opplysninger. For noen vil redselen for mulige sopp sporer i luften og kreftisiko knyttet til dette gjøre eiendommen uinteressant som potensielt objekt, mens andre mener dette har mindre betydning for eiendommen.

I og med at det forutsettes at skaden utbedres/repareres, vil jeg anta en skjønnsmessig vurdering av evt verditap ved et evt resalg å være ca kr 100 000 – 200 000 i forhold til et salg dersom det ikke har vært påvist hussopp.

Selskapet fremla e-post fra takstingeniør H. datert 25.3.20:

Jeg har gjennomgått rapporten og husker til dels saken men ikke alle detaljene.

R. ble engasjert i denne saken og jeg mener at de har foretatt utbedringer ihht. gjeldende metoder for denne typen sopp.

(...)

Forutsatt at anbefalte forebyggende tiltak er utført som beskrevet i skaderapporten, samt at oppbygging/tilbakeføring er gjort forskriftsmessig, skal det ikke være noen umiddelbar fare for ny oppblomstring.

Selskapet fremla videre e-post fra megler U. datert 25.3.20, som uttalte at forekomst av ekte hussopp ville være negativt for eiendommens verdi, men at det var tilnærmet umulig å estimere dette.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og krevd prisavslag for utbedringskostnadene i tillegg til gjenstående restlyte etter utbedringen, jf. avhl. § 4-12. Det ble vist til at ekte hussopp utgjorde en alvorlig feil. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 474 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde utbedringskostnader kr 324 000 og restlytet kr 150 000.

Selskapet avviste først at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., men har ved nemndas behandling kun anført at prisavslaget etter avhl. § 4-12 måtte være begrenset til nødvendige utbedringskostnader, og at det måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag som en følge av boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at avviket fra kjøpers berettigede forventning var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 375 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet viste til at ekte hussopp utgjorde et restlyte, jf. Rt. 1998 s. 1510, Rt. 1933 s. 1218, FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmåling av prisavslag grunnet ekte hussopp, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 375 000 i prisavslag, og bl.a. vist til følgende:

Etter vårt syn åpner avhl. § 4-12 for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Dette fordrer at det er dokumentert at utbedringstiltak ikke fullstendig avhjelper mangelen, men at det gjenstår et restlyte. Se bl.a. Hagstrøm (2011) s. 420, jf. også Rt. 1933 s. 1218 og Rt. 1998 s. 1510. Dette følger også av nemndas praksis, se bl.a. FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528.

Det er her innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler H. Verditapet er skjønnsmessig beregnet til mellom kr 100 000 og kr 200 000, og det er fremmet krav om kr 150 000. Sekretariatet finner at kravet om restlyte er sannsynliggjort, og i tråd med tidligere nemndspraksis utmåles beløpet skjønnsmessig. Vi har etter en konkret vurdering kommet til at restlytet kan settes til kr 100 000. Se til sml. FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528.

Hva gjelder krav knyttet til sanering, fremstår det som at kravet er beregnet for høyt, og at dette skyldes en misforståelse rundt erstatningsutbetaling fra Norsk Hussopp Forsikring.

Utbetalingstilbudet er ifølge tilbudsbrevet pålydende kr 106 775 eks. mva. – altså kr 133 469 inkl. mva. Fra total saneringssum på kr 266 938 inkl. mva. må derfor halvparten, kr 133 469, trekkes fra kravet. Som en følge av at kjøper vil få noe fornyede bygningsdeler, finner vi for øvrig grunnlag for et lite skjønnsmessig fradrag.

Nemnda slutter seg til at varig verditap (restlyte) kan settes til kr 100 000, men finner at standardhevingsfradraget i relasjon til utbedringen er satt for lavt. Nemnda er enig med selskapets

anførsel i brev av 30.3.20 om at utbedringen i dette tilfellet vil medføre at gamle bygningsdeler i kjelleren (karm, gulvlist, overflater, kledning og vindsperre i himling) vil bli byttet ut med helt nye. Tatt i betraktning at bygningsdelene stammer fra 1930-tallet, og dermed var det kjøper i alminnelighet måtte forvente mht. konstruksjonens alder, finner nemnda at samlet prisavslag bør settes til kr 275 000. Forsinkelsesrente fra påkravtidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).