

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-482

26.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig ombygget i 2004 – fukt/kondens – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Lørenskog kommune ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill., og overtatt av kjøper 1.10.18. Eiendommen var fra 1945, og ble seksjonert og ombygd i 2004, og oppusset i 2009 og 2014. Det ble opplyst ved salget at ytterveggene sannsynligvis var isolert etter tidligere krav og standard. Etter overtakelsen ble det oppdaget kondens på ytterveggene som utviklet seg til svertesopp og muggsopp. Skadeårsaken var ifølge skaderapport manglende utvendig isolasjon. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til fuktproblematikken uten at dette ble opplyst ved salget, og at avvikene uansett utgjorde et vesentlig avvik. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at selger ikke hadde opplevd tilsvarende problemer. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 206 300, erstatningskrav for tapte leieinntekter på kr 19 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kondens/fukt og soppskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en selveierleilighet opprinnelig oppført i 1945 i Lørenskog kommune.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Fin, velholdt hybel. I hybelen er det stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Oppusset stue og kjøkken fra 2014. Bad oppusset i 2009.

Selveierleilighet. Oppusset i 2009. 3 soverom i hoveddelen. Tilleggsdel med egen stue/kjøkken, soverom og bad.

Eiendommen er seksjonert i 2004, ombygd da fra tidligere enebolig og nå omgjort til 3-mannsbolig hvorav denne seksjonen er den største enheten inkl. egen hybel.

BYGGEÅR/BYGGEMÅTE

1945. Ny utvendig kledning på boenheten. Liggende kledning på fasade. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Fliselagt støpt terrasse fra byggeår.

I eierskifterapporten fremgikk følgende:

Type bolig: Selveierleilighet i sameie

Rehabilitering/ombygninger:

2004 Seksjonering

2009 Oppussing av hele leiligheten

(..) Fin velholdt tilleggsdel som ble pusset opp i 2014 (bad 2009)

Boligens vinduer og dører ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Punktere glass Nei

Beskrivelse Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Vinduene ser fine ut. Tg 2 grunnet alder, men av nyere dato.

Boligens yttervegger ble gitt TG 1:

Videre hitsettes det fra rapportens punkt 9 om yttervegger (TG 1):

TG 1 UTVENDIGE FLATER

Fasade Liggende kledning

Kommentarer Ny utvendig kledning på boenheten

Lufting av kledning Ja

Fuktskade/sopp/råte Nei

TG 1 VEGGKONSTRUKSJON

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Musetetting: Ja

Totalvurdering av veggkonstruksjon

Vurdering: Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen. Yttervegger er sannsynligvis isolert etter tidlige krav og standard.

I egenerklærings skjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2009. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

På spørsmål i egenerklæringen om andre forhold ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper, oppga selger:

Det er noe "svetting" fra uisolerte rør i veggen mellom badet og skapet i gangen (veggen er av betong og det skal ikke utgjøre noen skade).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 millioner ved kjøpekontrakt datert 14.9.18 og overtatt av kjøper den 1.10.18.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen kondens på ytterveggene, som deretter utviklet seg til svertesopp og muggsopp.

Kjøper har innhentet skaderapport fra takstingeniør S. Det hitsettes fra denne:

Enkel bygningsbeskrivelse Enebolig oppført i 1922 (EDR) takst vedlagt i prospektet oppgir byggeåret til 1945. Eneboligen er senere seksjonert, og denne rapporten gjelder seksjon nr. 1 leilighet i underetasjen. Fundamentert på antatt fjellgrunn. Kjellergulv i betong, grunnmur oppført i mur/betong konstruksjon. Utvendig er grunnmuren utført, isolert og panelt med liggende panel. Dette gjelder kun utleiedelen. Øvrig del av boligen er det ikke relevant å beskrive da dette er utenfor seksjon 1.

Skadeforløp Det er oppgitt av selger at boligen var oppusset innvendig med nye overflater i deler av leiligheten som har malte overflater. Ytterveggene er av murkonstruksjon som er pusset innvendig og malt eller tapetsert. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det oppsto svertesopp/muggsopp like over gulvet på begge soverommene og i stuen.

Skadeårsak Skadeårsaken her stammer fra en kuldegjennomgang i ytterveggen og inn i boligrommene. Manglende isolasjon utvendig har forårsaket skaden.

Skadeomfang Skadeomfanget gjelder følgende rom: 2 stk. soverom, stue og kjøkken. (se planskisse på side 2 i vedlegget)

(...)

Under **punkt 9 Yttervegger** er det satt en TG 1. I dette tilfellet er det direkte misvisende, og feil tilstandsgrad er beskrevet.

(...) Tilstandsgraden burde i det minste vært satt til TG 2. Slik konstruksjonen er utført med etterisolering og paneling av ytterveggene må denne skaden ha vært oppdaget av tidligere eier.

Kuldebroen/kuldegjennomgangen har ikke oppstått siste høst, dette er noe som har vært en gjenganger hver høst, vinter og vår. For å utbedre denne skaden må det isoleres fra etablert isolasjon og ned slik at denne dekker over betonggulvet. For at dette ikke skal oppstå senere så burde det vært isolert ned under terreng.

Konklusjon: Her er det utført etterisolering utvendig som ikke er fagmessig utført. Isolasjonen/utforingen er ikke ført langt nok ned på grunnmuren og betonggulvet. Dette forårsaker at det oppstår kuldebro inn i konstruksjonen som deretter fører til at det kondenserer på innsiden av ytterveggen, svertesopp og mugg oppstår. Muggsopp er som kjent skadelig for enkelte mennesker og kan forårsake skadelig luftveis infeksjoner på mennesker. Boligen er ikke beboelig før sanering og utbedring er utført. Dette må selger ha oppdaget på et tidligere tidspunkt, og unnlatt å opplyse om dette.

Utbedringskostnadene for utvendige og innvendige arbeider ble angitt til kr 189 800 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

A. bygg og håndverkertjeneste byttet panelen på veggen ved inngangspartiet, panelen ved soverom/stue ble byttet tidligere (3-4 år siden)

Leiligheten ble ikke leid ut (bare hybelen).

Det har ikke vært synlige merker mens jeg har bodd der, jeg har vært nøye med å lufte og har ikke hatt møbler plassert på yttervegg på soverom (vet ikke om det har noe å si)

(...)

Jeg finner ikke fakturaen men en mail fra A. Bygg og Håndverkertjeneste (se vedlegg) Resten av kledningen ble utført av en faglært men jeg har ikke dokumentasjon på dette. Kledningen utenfor kjøkkenet ble utført av A. Bygg mens de resterende rommene ble utført for ca 5 år siden.

Det her synes jeg ikke er noe hyggelig i det hele tatt, det har ikke vært noe mugg/sopp mens jeg har bodd der, regner med at det ville vært synlig på tapet og lignende hvis jeg hadde hatt et slikt problem (tapeten på soverommene har ikke vært byttet ut mens jeg har bodd der).

Kjøper har i hovedsak anført at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemene i boligen, og at manglende opplysninger om dette klart hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 189 800, samt takstutgifter på kr 16 500. I tillegg krevde kjøper erstatning for tapte leieinntekter på kr 19 000, og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at selger hadde opplevd tilsvarende problemer som kjøper reklamerte over, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariat ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til kondens, råte eller sopp, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom

videre etter en konkret helhetsvurdering til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse, opprinnelig byggeår, samt opplysninger gitt om isolasjonen i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-7, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om kulde- og kondensproblematikken. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige kan tiltres. En påstand fra takstmannen om at selger "*må ha oppdaget*" forholdet "*på et tidligere tidspunkt*" er i seg selv ikke tilstrekkelig. Det vises her til at selger bestrider påstanden og at nemndas saksbehandling er skriftlig.

For så vidt angår avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda mener for sin del at det neppe er åpenbart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen i saken ikke er oppfylt, all den tid Høyesterett har understreket at prosentangivelsen på 3-6 % av kjøpesum kun skal anses som et utgangspunkt. Nemnda har uansett kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Som sekretariatet har vist til, er boligen opplyst å være fra 1945, og det er angitt at ytterveggene sannsynligvis er isolert etter eldre tids krav og standard. Utskifting av isolasjon må derfor anses å være en påregnelig kostnad for kjøper i denne saken. Samlet sett anses det ikke å foreligge noe utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, og det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).