

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-645

7.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

74 år gammel fritidsbolig – sopp og råte i kjeller – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Nord-Aurdal kommune oppført i 1942 ble "solgt som den er" for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt av 20.9.16. Det ble opplyst at fritidsboligen var oppsatt på støpt ringmur antatt med blindkjeller og trebjelkelag. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen. Det ble ved salget opplyst at det måtte påregnes kostnader til løpende vedlikehold, utskiftninger og ferdigstilling. Ved avtalt overtakelse 1.10.16 oppdaget kjøper fukt og råte i kjelleren. Det ble reklamert over forholdet og blant annet vist til at skadene i kjelleren var noe selger måtte vite om, og at omfanget av skadene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning at selger ikke var kjent med råteskadene, og heller ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 200 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt, råte og sopp i kjelleren, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Nord-Aurdal kommune oppført i 1942.

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

Standard

Koselig hytte med enkel/normal standard byggeåret tatt i betraktning. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold, utskiftninger og ferdigstilling.

Modernisert/ombygget: År: 2012: Skiftet vinduer og utvendig kledning, samt ny ytterdør og fornyet kjøkken. Påbegynt tilbygg hvor det er tenkt gang, våtrom og hems.

Kjøkkeninnredning av nyere dato med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedsenket beslag. Plass til kjøleskap og komfyr.

(...)

Byggemåte

Fritidsbolig oppsatt på støpt ringmur antatt med blindkjeller og trebjelkelag. Vegger på opprinnelig hytte er oppsatt med plankelaft, tilbygg i bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak med synlige åser. Åpen himling i stue, ellers flat himling. I følge eier tiltenkt hems i tilbygg over gang. Kaldt loft over, noe mangelfullt isolert. Utvendig tekket med betongstein på tilbygg, skifer på opprinnelig del.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Modernisert/ombygget: År: 2012 Påbegynt tilbygg. Skiftet vinduer, ny ytterdør og fornyet kjøkken.

Kommentar

Vedlikehold: Det er behov for vedlikehold av opprinnelig del og ferdigstillelse av tilbygg.

Standard: Hytta har enkel standard uten innlagt vann/avløp.

(...)

Bygning generelt: Fritidsbolig oppsatt på støpt ringmur antatt med blindkjeller og trebjelkelag. Vegger på opprinnelig hytte er oppsatt med plankelaft, tilbygg i bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel.

Mønet saltak med synlige åser. Åpen himling i stue, ellers flat himling. I følge eier tiltenkt hems i tilbygg over gang. Kaldt loft over, noe mangelfullt isolert. Utvendig tekket med betongstein på tilbygg, skifer på opprinnelig del. Skifer er ikke tett.

Overbygget inngangsparti, søyle på støpt fundamentering. Mangler trapp.

Vinduer med 2 lags energiglass av nyere dato, utvendige løse sprosser. Ytterdør av nyere dato malt i treverk med glass.

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr, og oppga:

Det har vært tatt mus i felle i sjeldne tilfelle, jeg husker ikke sist gang.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.16 med avtalt overtakelsesdato 1.10.16.

Kjøper oppdaget ved overtakelsen at det var fukt, råte og mugg/sopp i kjelleren, samt vannskade i tak og ved vindu i 1. etasje. Forholdet ble avdekket ved at kjøper skal ha krevd at selger flyttet kjøleskapet som sto plassert over kjellerlemmen.

I overtakelsesprotokollen datert 7.10.16, undertegnet av selger, sto det følgende under punktet anmerkninger:

Kjøper ønsker å holde tilbake kr 100 000 på meglers klientkonto på grunn av følgende anmerkninger: Fukt på gulv, råte i tak og mugg i tak i kjeller. Misfarging i tak i tilbygg, luke til loft og over vindu der spisestuen har vært. Pengene blir holdt tilbake frem til det er avklart hvem som er ansvarlig for dette. Nøkler sendes kjøper så snart protokollen er returnert i signert stand.

Det er også fremlagt en overtakelsesprotokoll datert 21.10.16, undertegnet av kjøper. Det sto blant annet følgende i overtakelsesprotokollen:

Det skal holdes tilbake penger på meglers klientkonto inntil videre. Hele kjøpesummen grunnet nedenstående anmerkninger:

Anmerkninger: Det er oppdaget fukt i gulv, råte og sopp i taket i kjeller samt vannskade i tak og misfarge ved luketil loft, og ved vindu der spisestue har vært. Det er pr. i dag uvisst om soppen er av en slik art at bygget må rives ihht bygningskyndiges vurdering. Prøver av bjelkelaget blir sendt til analyse for å klarlegge dette. Dersom det viser seg at bygget må rives, vil det bli krevet heving av kjøpet. Dersom forholdene lar seg utbedre, vil det bli krevet prisavslagskrav tilsvarende utbedringskostnadene. Kjøper venter på nærmere uttalelse fra bygningskyndig og takstmann vedrørende dette, og vil gi megler nærmere beskjed straks dette er klarlagt, herunder størrelsen på evt. prisavslagskrav. Eiendommen er ikke ryddet/rengjort. Utedo er ikke tømt. Kostnader i denne forbindelse antas å være ca kr 20 000.

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra byggmester R. av 21.10.16:

Kalkulasjon: Nødvendige tiltak

Dette er et grovt overslag basert på befaring 21/10-16 på hytte ved Ø. Det som er innregnet er de nødvendige tiltakene for å få hytten til en standard med et vanlig vedlikeholds nivå. Tiltak som er innregnet er rivning av mur, fundamentering, og oppsetting av ny mur på eldste delen av hytten. Rive gammelt tak, sette opp ny sperrekonstruksjon, ny tekking lik nyeste tak. Rive bjelkelag i kjøkken og bygge dette opp igjen. Rive himling på et rom i nytt tilbygg for å fjerne fuktskade og legge ny himling. På befaring ble det observert sopp/mugg på himling i kjellerrom. Det anbefales å sende inn prøve av denne soppen for å avdekke art og dermed tiltaksbehov for fjerning av denne.

Utbedringskostnadene ble av byggmester R. anslått til kr 430 589.

Kjøper har også fremlagt av reklamasjonsrapport fra takstmann M. datert 11.11.16:

Ved befaring ble det påvist skader på grunnmur, råteskader i kjeller under kjøkken og lekkasjer i tak hvor vann rant ned på kjøkken og i påbygget. Lekkasjer i tak og kondensproblemer i påbygget er kommentert i salgstakst og er derfor ikke kommentert i denne rapport utover dette.

(...)

Skadeforløp

Eier oppdaget at det var lukt i hytte når hun skulle ta den i bruk/overta. Ved undersøkelse av kjeller så var det høy fukt og råte i bjelkelaget.

Skadeårsak

Dårlig drenering, høy fukt i kjeller og feil konstruksjon.

Skadeomfang

Gulv på kjøkken og grunnmuren har skader. Ved befaring ble det målt fuktverdier opp til 30 % i treverk i stubbloft og bjelkelag under kjøkkendelen. Det ble ikke påvist fukt i treverket under stuedelen, så det antas derfor at det kun er gulvkonstruksjonen under kjøkkenet som er skadet.

Konklusjon

Skader med grunnmur på bakvegg og råteskader med stor utbredelse av sopp i gulvkonstruksjonen i kjøkkenet må utbedres snarest. Skader burde vært oppdaget ved takst og kommentert i salgstakst datert 23.06.2016.

(...)

Bjelkelag kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken som er fornyet i 2012 har et gulvaareal på 12 m² Heltregulv på 8" bjelkelag med matkjeller under hvor det er støpt gulv på grunn. Kjellerrommet har et areal på 7,5 m², men lav høyde slik at det ikke er et tellende areal. Enkel bratt trapp ned til kjeller under luke på kjøkkenet. Bjelkelaget er bygd opp med Heltregulv, 8" bjelkelag isolasjon, plast på undersiden av bjelker og stubbeloft av trebord. Kjøkkeninnredning med malte/folierte overflater.

Skadebeskrivelse

Ved fornying av kjøkkenet er det trolig lagt nytt bjelkelag hvor det er benyttet plast på bjelker mot kjeller mellom disse og stubbloftsplater. Høy fuktighet i kjeller i kombinasjon med dårlig ventilering og plast har medført at gulvet har fått store fukt- og råteskader i gulvet. Det ble tatt prøver av sopp ved befaring og disse ble analysert hos MYCOTEAM som bekrefter at dette er kjellersopp. Se vedlagte rapport. som er fornyet i 2012 har et gulvaareal på 12 m² Heltregulv på 8" bjelkelag med matkjeller under.

Utbedringskostnadene for kjøkkenet ble anslått til kr 56 949 inkl. mva.

Fra skaderapportens punkt om "*Grunnmur*" hitsettes:

Beskrivelse

Hytte har grunnmur av betong og det er kjellerdel under kjøkkenet hvor det er støpt gulv på grunn. Kryp kjeller under resten av hyttens opprinnelige del hvor det er jordekt grunn. Grunnmuren er noe ventilert.

Grunnmuren er noe ventilert. Grunnmur har lengde 8,9 m og bredde 6,6 m på gammel del. Ny del er ikke hensyntatt da den ikke har synlige skader.

Skadebeskrivelse

Ved befaring ble det påvist skader i grunnmuren hvor det var et område med totaltsvikt og her har del av grunnmur knekt og blitt presset inn. Det var flere sprekker/setningsskader i grunnmuren, men ingen som var så alvorlige som på baksiden av hytte i området kjøkken-soverom. Kjeller under kjøkken har også setningsskader og fukt inntrengning.

Reparasjonsbeskrivelse

Grunnmuren må frigraves rundt hele utvendig og den må forsterkes i området hvor den har skader. På gavl og fremsiden frigraves mur og her anbefales det frostsikring før masser legges tilbake. På baksiden av hytte hvor grunnmuren har store setningsskader med funksjonssvikt må det utføres en større jobb. Grunnmuren frigraves helt ned til 30 cm underkant gulv i kjeller. Her etableres det en ensidig forskaling og grunnmuren støpes på ca 20 cm tykkelse utvendig. Dreneringsrør legges i grunn og føres ut og nedenfor hytte. Fuksikring monteres, det tilbakefylles med godt drenerede masser og fall ut fra grunnmuren slik at vann ledes bort. Standardheving med frostsikring er ikke medtatt.

Takstmann anslo utbedringskostnadene for grunnmuren til kr 131 233 inkl. mva. Totalt for utbedring av kjøkken og grunnmur var utbedringskostnadene kr 200 600 inkl. mva.

Vedlagt skaderapporten fulgte rapport fra Mycoteam av 2.11.16. Alle de seks prøvene som ble tatt fra stubbloftet viste forekomst av kjellersopp.

Selger har forklart følgende i e-post til selskapet 25.10.16 og 5.8.19:

Jeg er ikke kjent med forholdet det reklameres for. Sist det var noen i kjelleren, for 4-5 år siden, var det ikke snakk om råte eller fukt.

Jeg har også sagt det til kjøper, at det er lenge siden jeg har vært i kjeller, men at snekker var i kjeller da vi begynte å restaurere hytta for ca 6-7 år siden.

Jeg har også sagt at fordi jeg ikke har økonomisk mulighet til å fullføre det som er påbegynt, må jeg selge.

Jeg har også nylig blitt igjen alene, med en inntekt, og har ikke mulighet til å behold familiehytta!!!

Jeg har aldri sagt at alt er tipp, topp. Det er ei gammel hytte, som det er gjort en god del forbedringer på, men en god del gjenstår.

(...)

Har aldri prøvd å skjule lemmen til kjelleren. Har aldri satt et kjøleskap over lemmen, for å skjule forholdene i kjelleren.

(...)

Jeg har tidligere sagt at jeg ikke har gjort noe for å skjule evt. feil/ "alderdomstegn" på hytta. Det er ganske normalt at ei gammel hytte har noen skavanker.

Jeg solgte ei gammel hytte til en rimelig pris. En takstmann har vurdert dette, for at det skal bli riktig.

Det var noe kontakt mellom partene i 2016. Kjøpers advokat varslet så rettslige skritt ved brev av 9.12.16. Selskapet besvarte dette 19.12.16.

Kjøpers nye advokat opprettholdt kravet overfor selskapet den 14.5.19, og klaget saken inn for Finansklagenemnda den 5.2.20.

Kjøper har fremlagt e-poster av 19.7.19 og 7.2.20 fra takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget. Takstmannen opplyste bl.a. følgende:

Hadde jeg kommet ned i kjeller (visst om eller funnet kjellerlem) ville jeg anbefalt å sende inn prøve av soppen før ferdigstilte takst (for å evt utelukke ekte hussopp). Når dette er utelukket, som her, ville nok ikke det hatt vesentlig innvirkning på verdien av eiendommen da dette er ganske enkelt å bli kvitt

problemet. Jeg ville fortsatt satt markedsverdien til kr 1 500 000 men med kommentar om at det er registrert sopp/fukt i kjeller.

(...)

En viss påvirkning hadde det muligens hatt, men hvor mye er nesten umulig å si uten å gå inn å se på det. Men det er klart at når man kommer til det skritt å måtte rive ut å bygge opp ett kjøkken på nytt vil dette ha konsekvenser for hva slags kjøper du får på objektet og at prisen antakelig ville bli deretter.

En kjeller som har sopp/råte av mindre karakter for så å tørke opp og videre sørge for god lufting slik at dette ikke skjer igjen vil ikke ha vesentlig innvirkning på verdi.

Kjøper har bl.a. anført at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger hadde skjult adkomsten til kjelleren. Kjøper bemerket også at selger unnlot å gjøre kjøper oppmerksom på at hytta ikke hadde blindkjeller og at adkomsten til kjelleren skjedde gjennom en lem i kjøkkengulvet.

Selskapet har anført at kravet var foreldet og uansett var bortfalt som en følge av passivitet. Selskapet har videre bestridt at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7, eller at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. På bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet fukt, sopp og råte i fritidsboligen fra 1942.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skadene i kjelleren, eller at kjøleskapet var plassert over kjellerlemmen for å skjule nedgangen til kjelleren. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7. Dette er i samsvar med sekretariatets syn på saken, og nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, viser nemnda til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Kjøper har i reklamasjonen av 24.10.16 vist til at kjøper under kontraktsmøtet spurte selger om det var kjeller i bygget. Selger skal ifølge kjøper ha bekreftet at det var en kjeller og at denne var i orden. Selger har i sine forklaringer vist til at hun skal ha fortalt kjøper at det var lenge siden hun hadde vært i kjelleren. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at selger skal ha bekreftet at kjelleren var i god stand på salgstidspunktet. Sekretariatet bemerker i denne forbindelse at sekretariatets saksbehandling er skriftlig, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrderegeler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav.

Ettersom sekretariatet ikke kan se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger som er tilstrekkelig konkrete og spesifiserte foreligger det ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til dette, og kan i likhet med sekretariatet ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det bemerkes i denne forbindelse at det i verdi- og lånetaksten fremkommer at fritidsboligen er oppsatt på *"støpt ringmur antatt med blindkjeller og trebjelkelag"*.

Nemnda har også kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan nemnda ikke se at

det ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering foreligger et utvilsomt misforhold mellom fritidsboligens stand og det kjøper hadde grunn til å regne med. Skadeårsaken er i reklamasjonsrapporten beskrevet som *"dårlig drenering, høy fukt i kjeller og feil konstruksjon"*. Utbedringskostnadene for kjøkkenet er omkring kr 57 000, som utgjør 4 % av kjøpesummen. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det vises særlig til at fritidsboligen er oppført i 1942, riktignok slik at kjøkkenet er av nyere dato, at det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget, at det var gjort fradrag på kr 400 000 i fritidsboligens tekniske verdi for bl.a. alder, utidsmessighet samt tilstandssvekkelser, og at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om behov for vedlikehold.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kjøpers krav er foreldet, eller om kravet er bortfalt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).