

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-647

7.9.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Eldre bolig – uriktig opplysning om tak – ekte hussopp – utmåling av prisavslag / kjøpelyte? – avvisning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 1921 ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.16. I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst at yttertaket ble lagt om i 2006. Etter overtakelsen ble det avdekket at yttertaket bare ble lagt om på den ene siden, og det ble også påvist ekte hussopp i etasjeskiller mellom underetasjen og 1. etasje. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om taktekingen, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de kunne regne med. Kjøper gjorde også gjeldende at ekte hussopp innebar et restlyte på boligen, også etter utbedring. Selskapet var enig i at opplysningene om taket var uriktige, men anførte at opplysningene ikke hadde virket inn på avtalen. Videre anførte selskapet at det ikke var dokumentert et vesentlig avvik, og at saken måtte avvises fra nemndsbehandling. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag for utbedringskostnadene, samt et skjønsmessig restlyte som en følge av ekte hussopp, jf. avhl. § 4-12.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 728 255, med tillegg av et skjønsmessig anslått restlyte, krav om erstatning kr 95 094, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om tak og ekte hussopp, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Fredrikstad oppført i 1921.

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

BEBYGGELSEN

(...) Kjeller: Gang, kjøkken, bad, gang, 6 stk. innredede rom.

1. etg.: Hall, wc, stue, spisestue, kontor/stue, kjøkken, trappegang, bad, vindfang.

2. etg.: Trappegang, gang, bad, kjøkken, 2 stuer, 3 soverom.

(...)

STANDARD

I (...) ligger det sjel i veggene. Høyden under taket, lyset som flommer inn vinduene i stue etter stue, detaljene du intuitivt vet det ligger mange arbeidstimer og stolthet bak, gir en helt spesiell og god følelse. Gulv: Parkett, fliser. Vegger: Malte plater, smartpanel Himlinger: Malte plater

Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

RAPPORTSAMMENDRAG

(...) Bebyggelsen består av en pusset teglsteinsgård som er bygget i 2 etasjer pluss kjeller. Eiendommen innehar en relativt bra standard og er betydelig oppgradert av nåværende eier.

(...) Eiendommen fremstår som relativt godt vedlikeholdt selv om den har en eldre standard. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klimatetting og innemiljø er strengere enn da huset ble oppført. Det gjøres oppmerksom på at det er avvik i forhold til dagens standard. Se rapporten under bygningsdeler for ytterligere spesifikasjoner.

(...)

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Takkonstruksjon av tre. Saltak oppbygning.

Vedlikehold ol: Det er noen skjolder i undertaket sett fra loftet. Loftet er dårlig ventilert.

Vurderinger: Tg 2 er satt ut fra alder/tilstand.

(...)

TAKTEKKING

Beskrivelse: Taktekking med teglstein. 3 stk arker er beslått med kobber.

Påkostninger: Yttertaket er lagt om i 2006 og det er lagt tilbake den gamle stein.

Vedlikehold ol: Yttertaket er kontrollert fra bakkenivå.

Vurderinger: Tg 2 er satt ut fra alder på stein. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 – 40 år. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 – 60 år.

(...)

KJELLER – BAD – HIMLINGER INKLUSIVE TAKLISTER

Beskrivelse: Malte himlingsplater.

Vedlikehold ol: Himlingen ser bra ut visuelt sett.

Vurderinger: Tg 1 er satt ut fra alder/forringelse. TG: 1

(...)

KJELLER – BAD – BELEGG/OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV, TRAPPER OG RAMPER INKLUSIVE GULVLISTER

Beskrivelse: Flislagt gulv med sluk. Eier opplyser at det er brukt membran.

Påkostninger: Badet er pusset opp i 2002 av firma opplyser eier.

Vedlikehold ol: Dørterskel er ikke hevet 2,5 cm over sluk. Gulvet er utett ved døren. Badet holder ikke dagens krav til våtrom.

Vurderinger: Tilstandsgrad 2 pga, alder og konstruksjon. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

(...)

KJELLER – BAD – OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER

Beskrivelse: Flislagte vegger. Eier opplyser at det er brukt membran.

Vedlikehold ol: Overflater ser greit ut visuelt sett.

Vurderinger: Tilstandsgrad 2 pga, alder og slitasje. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 – 40 år.

(...)

KJELLER – BAD – UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Badet er innredet med: innredning med servant, toalett, dusjnisje, opplegg til vaskemaskin pluss badekar.

Vedlikehold ol: Utstyr har normal aldersforringelse.

Vurderinger: Tilstandsgrad 2 pga, alder, slitasje. TG: 2

(...)

KJØKKEN

Beskrivelse: Eldre malt innredning i 1 etg med ventilator og oppvaskmaskin.

Eik innredning med ventilator og oppvaskmaskin i 2 etg.

Hvit profilert innredning i kjeller med ventilator.

Vedlikehold ol: Fuktskade i benkeplate i 2 etg. Innredninger har normal aldersslitasje.

Vurderinger: Tg er satt ut fra alder/slitasje. TG: 2

(...)

BELEGG/OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV, TRAPPER OG RAMPER INKLUSIVE GULVLISTER

Beskrivelse: Trebjelkelag i etasjeskillere. Gulver er belagt med parkett og fliser.

Vedlikehold ol: Gulvenes overflater har normal bruksslitasje. Det er noen retningsavvik på gulver. Fuktskade i parkett i gangen i 2 etg etter trolig lekkasje fra vaskemaskin.

Vurderinger: Tilstandsgrad 2 pga, alder og slitasje. TG 2

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Avløpsrør av pvc/soil. Vannrør av jern og kobber.

Vedlikehold ol: Ledningsnett ser greit ut visuelt sett. Rørene er ikke kontrollert.

Vurderinger: Rørene ser greie ut visuelt sett. Rørene begynner og bli gamle, så det må regnes med noe utskiftninger etterhvert. TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1999 og at de hadde bodd i boligen siden. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet våtrommene hadde selger svart "ja", og opplyst: "*Sprekk i noen fliser på bad i 1. etg.*". Selger opplyste for øvrig ikke om forhold knyttet til utettheter, fukt, råte, sopp eller lignende i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.15, og overtatt av kjøper den 1.2.16.

I forbindelse med at badet i underetasjen skulle totalrenoveres i 2019, avdekket utførende håndverkere sopp og råteskader i etasjeskiller. Forholdet ble meldt inn til kjøpers villaforsikring, og byggmester Ø. utarbeidet en skaderapport datert 12.9.19:

HENDELSESFORLØP/SKADEÅRSAK

(...) Da det i sin tid ble lagt inn vann i boligen, undertegnede antar 1950-tallet, ble det boret ut i gulv og bjelkelag for å føre vannrøret fra kjeller og opp til kjøkken og trolig bad. Vannrøret er av stål. Kaldt vann inne i røret før til at det skapes kondens mellom det kalde røret og den varme luften som ligger på utsiden av røret. Kondensen/fukten oppstår på utsiden av stålrøret. Her har det oppstått kondens fra røret ble tatt i bruk. Kondensvannet dannes på røret og treverket som ligger tett inntil suger til seg fuktigheten. Det er usikkert når vann ble installert i boligen, men forholdet har pågått i flere tiår. Det ses skader i bjelken rundt røret som har spredd seg utover. I tillegg vet man at det har vært en lekkasje fra et vannrør i veggen mellom

bad og trapperom. Dette har i den perioden det har pågått direkte fuktet opp nedre del av vegg og deler av gulvet. Dette har samtidig økt fuktpresset oppover i vegg og trolig også i himlingen. Det ses størst utvikling av sopp i midten av himlingen. Og man kan ikke se bort ifra en gammel lekkasje fra kjøkkenet. Det virker ikke som det er aktivitet i soppen i dag og det er tørt i stubbloft. Oppsprukket trevirke bekrefter at dette har pågått svært lenge. Forholdet har vært godt skjult i etasjeskiller av underliggende overflater.

Det ses også noe mugg i overgang murvegg/etasjeskillere. Dette skyldes varmetap og kuldebro i konstruksjonen i dette området. Det har ikke gjort skade i konstruksjoner pr. nå. Dette bør likevel hensyntas med tanke på oppbygging av nytt bad, og at det isoleres riktig. Det har generelt vært noe dårlig lufting i badet.

(Kjøper) informerer om at hun og barna er mer syke etter de flyttet inn i boligen og de er bekymret for om dette er Ekte Hussopp. Undertegnede har derfor sendt inn 2 stk prøver til K. Disse ble sendt 05.05.2019

(...)

SKADEOMFANG

Råteskader i etasjeskillere og stubbloft over bad. Bjelker og stubbloft bør skiftes.

Den 10.10.19 bekreftet Mycoteam overfor kjøper at prøvene viste ekte hussopp.

Kjøper rekvirerte deretter takstingeniør V. for vurdering av avvik på taket samt badet i 1. etasje. Det vises til følgende utdrag fra reklamasjonsrapport datert 29.10.19:

YTTERTAK

Nåværende eier har ifm. rehabiliteringen av utvendige piper, stilt spørsmålstegn om yttertaket i sin helhet har blitt lagt om i 2006, slik som boligsalgsrapport hevder. Under taktekking og påkostninger er det hevdet at "Yttertaket er lagt om i 2006 og at de gamle steinene er lagt tilbake".

Det ser imidlertid ut som om deler av taket ikke er lagt om i 2006, men er av betydelig eldre dato. Takflaten som vender ned mot (...) sør, her er det benyttet en Icopal D-pluss duk, denne er nok fra 2006, som boligsalgsrapport hevder. Takflatene som vender mot nord, er det ikke benyttet en duk men papptekking, deler av denne papptekkingen er av eldre dato.

Takflaten som vender mot nord/vest, der hvor det er lagt inn Veluxvinduer, er det en papptekking som sannsynligvis er lagt da Veluxvinduene var montert, om disse er fra 2006 er uklart. De øvrige takflatene på denne siden har også en papptekking, men denne delen av taket er av betydelig eldre dato, sannsynligvis fra den tiden taksteinen ble lagt. Papptekkingen og lektene i dette området har råteskader og vil kunne føre til lekkasjer hvis ikke noe blir gjort rimelig snart.

Taksteinen som er benyttet er av eldre dato, er av typen Vingetegl, er sannsynligvis 40 – 50 år. Taksteinen har huller og sprekker, noe som gjør at taklekker og papptekkingen utsettes derfor for betydelig høyere fuktbelastning enn normalt. Dette vil ytterligere forringe levealderen til undertak betydelig.

På den delen av taket som er lagt om i 2006, er det benyttet tilsvarende dimensjoner på sløyfer og lekter som på den eldre delen av taket. Dette er sannsynligvis gjort for å unngå å komme i konflikt med beslagene. Ved å øke dimensjonene på lektene, må alt av beslag demonteres og plasseres noe høyere opp.

Byggforskserien. Byggdetaljer: Tak med lufting 525.101, anbefaler sløyfer av min dim 23 mm og lekter av min 30 mm. Monier, som forhandler tilsvarende teglstein, har som minimumskrav på sløyfer og lekter 30 mm og takvinkelen på minimum 25 grader. På lektene som er montert på omlagt tak i 2006, har tidligere eier benyttet sløyfer av 11 mm og lekter av 23 mm. Valget av dimensjoner gjør at luftingen og avrenningen på undertaket ikke fungerer optimalt og at levetiden forringes.

Takvinkelen på noen av takflatene er under 25 grader, noe som er minimumskravet til denne type stein.

(...)

SKADEOMFANG

Takstein i de berørt områdene må demonteres. Ny stein må legges da den gamle er ødelagt, lekter og papp må rives. Evt. skadet undertak må repareres. Ny duk, nye lekter med økt dimensjon monteres og ny takstein monteres. Dette vil medføre at alt av beslag må demonteres og løftes noe høyere opp (...).

Takstmann B. vurderte kostnadene knyttet til bad i underetasje og ekte hussopp til kr 562 367 inkl. mva., og kostnadene knyttet til omlegging av yttertak til kr 478 255 inkl. mva. Fra reklamasjonsrapporten datert 10.12.19 hitsettes:

BAD UNDERETASJE

Aktuelt baderom er anlagt i boligens kjelleretasje, på betongdekket.

Huset har grunnmur med bredde opp mot 40 cm, grunnmur av denne art tar skade når de ikke får mulighet til å puste på begge sider av muren. Som følge av dette må det være diffusjonsåpne produkter på begge sider av muren.

Dette medfører at når det etableres et bad på delen av grunnmur som vender inn i boligen stiller det krav til at det benyttes diffusjons åpne membran eller at det lages en luftespalte på baksiden av baderoms veggen inn mot grunnmuren.

Badet har store råteskader i taket som danner bjelkelaget mot 1 etg. Enkelte av bjelkene har råde inn til midten av kjernen og har mistet sin bæreevne. Det vil ikke være mulig å lokalt utbedre/tørrhugge bjelkene og laske, da befarte skader er så store at dette vil føre til totalt skjøting av bjelkene. Bjelkelaget mellom kjeller og 1. etg. må skiftes i det aktuelle området over badet, samt at det må skiftes bort til trappegangen, ut til randsonene mot yttervegg.

Mycoteam (...) har skrevet rapport datert 18.10.2019 hvor det påvises ekte hussopp og andre typer sopp i baderommet.

(...)

Konklusjon:

Badet har store råteskader i taket. Mycoteam har påvist ekte hussopp i badet, det er nødvendig å skifte bjelkelaget helt bort til trappegangen. De påviste vannlekkasjene når tidligere eier eide boligen har ikke blitt utbedret på en forsvarlig måte eller fagmessig måte da sopp og råteskader har fått utvikle seg videre.

(...)

UTVENDIG TAK

Det er opplyst at taket er lagt om i 2006 og at det kun er lagt om på den siden av taket som vender mot strandpromenaden sør.

På befaringstidspunkt er tydelig at det kun er denne siden som er lagt om i 2006 da det kun på nevnt takside er ny papp og lekter.

Det ble foretatt en kontroll av det arbeidet som er utført i 2006 på delen av taket som ligger ut mot sjøsiden på bygget. Ved inspeksjon viser det seg at i områder det er etablert nytt pappsjikt blir det en oppsamling av vann under taksteinen på den nederste lekten som ikke forsvarlig dreneres vekk. Dette kan være medvirkende til vannet som renner ut på baksiden av takrennen.

Taket på nordsiden av huset er ikke lagt om i 2006, takpapp er av eldre dato og må skiftes innen rimelig tid da den estimeres til å være over 30 år.

Pappen er også lagt feil på taket som er over inngangspartiet da det blir avdekket lekkasje på baksiden av takrennen som renner inn i murverket på konstruksjonen og murpuss. Det er tydelig at maling flasser av som følge av regelmessig vannpåkjenning.

Sløyfer og lekter på den siden av taket som er lagt om 2006 er det benyttet 11 mm sløyfer og 23 mm lekter. Det ble laget en tabell av Sintef byggforsk i detalj blad 544.101 del 1, utgått i 2006. Det er naturlig å ta utgangspunkt i denne dokumentasjonen basert på tidspunktet arbeidet er utført. Detaljblad det refereres til omtaler tykkelser på sløyfer og lekter. Sett i forhold til dette tabellen og detalj bladet så var det vanlig med bruk av 11 mm sløyfer, det var derimot anbefalt med 23 mm sløyfer. Det peker derimot på at det skal være 30 mm lekter hvis det ikke er over 45 grader takvinkel.

(...)

Tabellen viser at der hvor det er over større en 45 graders takvinkel må det benyttes 30 mm lekter. Ut fra observasjonene på befaringsdagen så er det ikke nødvendig å legge om hele tak siden mot sjøen. Områder

hvor takflater tilnærmet flate og det det samler seg vann under taksteinen må taket legges om på siden mot sjøen for å forsvarlig drenere bort oppsamlinger av vann.

(...)

Konklusjon:

Det er kun taket mot sjøen som har fått skiftet takpapp i nyere tid, mest sannsynlig i 2006 eller nyere. På boligens takside lengst bort fra sjøen er pappen av eldre art og bærer preg av at den må skiftes, det er i tillegg lekkasjer bak takrenner som sprer seg inn i murverket. Det er ikke nødvendig å skifte taket på sør siden av huset da det tykkelsen på sløyfer var vanlig i 2006.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at yttertaket var skiftet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at boligen samlet sett var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har særlig vist til at kostnadene ved omlegging av taket var store, og at opplysningene om at taket ble vedlikeholdt i 2006 var salgsfremmende. Videre har kjøper pekt på at ekte hussopp var særlig alvorlig, og at et restlyte ved eiendommen ville vedvare selv om skadene ble utbedret.

Kjøper har i medhold av avhl. § 4-12 krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på totalt kr 728 255 inkl. mva., hvorav yttertaket utgjorde kr 478 255, og ekte hussopp utgjorde kr 250 000. Det var ikke rom for standardhevingsfradrag, ettersom det ikke skulle legges ny takstein ved utbedringen. Kjøper har også krevd et skjønnsmessig beløp for restlytet for ekte hussopp.

Kjøper har videre krevd advokatkostnader på kr 75 000 inkl. mva. og takstkostnader på kr 47 000 inkl. mva. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Selskapet har ikke bestridt at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om taket, men har fremholdt at opplysningene ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet bemerket videre at de upåregnelige kostnadene knyttet til ekte hussopp var forholdsvis begrensede, og anførte at det ikke var sannsynliggjort relevante utbedringskostnader i et slikt omfang at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre pkt. er oppfylt. Selskapet har også påpekt at kjøpers krav om kjøpelyte for ekte hussopp ikke var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om omlegging av yttertaket, som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kom sekretariatet til at ekte hussopp og avvik ved tak til sammen utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet krevde saken fremlagt for nemnda, og har bedt om at nemnda avviser saken av hensyn til det kontradiktoriske prinsipp. Selskapet har etter sekretariatets vurdering ønsket å sende en takstmann på befaring, noe kjøper ikke har tillatt så sent i saksgangen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet uriktige opplysninger om omlagt tak, samt at det er avdekket ekte hussopp i boligen.

Selskapet har for det første anført at saken må avvises da selskapet etter sekretariatets vurdering har forespurt kjøper om å befare eiendommen med sakkyndig, noe kjøper ikke har ønsket.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å avvise saken. Det vises til at kjøper tidligere har stilt boligen til disposisjon for befaring av selskapet uten at selskapet benyttet seg av dette. Selskapet har hele tiden fastholdt sitt standpunkt om at det ikke foreligger grunnlag for ansvar, og nemnda kan ikke se at det er fremsatt innvendinger mot kjøpers dokumentasjon. At det først etter

sekretariatets vurdering av saken, hvor kjøper gis delvis medhold, fremsettes anmodning om å befare eiendommen med egen sakkyndig, kan ikke føre til avvisning av saken selv om kjøper nå motsetter seg slik befaring. Det vises for øvrig til sekretariatets brev av 2.7.20 til selskapet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda går etter dette over til å vurdere mangelsspørsmålene.

Nemnda deler begge parter vurdering av at det ved salget var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om omlegging av yttertaket i 2006, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har anført at det ikke ville virket inn på avtalens innhold dersom korrekte og fullstendige opplysninger hadde blitt gitt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Nemnda er ikke enig i dette. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det fremgår:

Opplysningen om omleggingen var etter vårt syn kjøpsmotiverende, da den ga en forventning om allerede utført vedlikehold og dermed forlenget levetid. Spørsmålet er således om selskapet har oppfylt bevisbyrden.

Boligen ble bygget i 1912, og takkonstruksjonen og tegltaksteinens alder var ukjent. Det var opplyst om at den gamle tegltaksteinen hadde blitt lagt tilbake ved omleggingen i 2006, og at tegltaksten hadde utskiftningsintervall på 10 - 40 år, samt omleggingsintervall på 30 - 60 år.

Taktekkingen og takkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad 2. I henhold til boligsalgsrapporten indikerte dette middels kraftige symptomer på svikt, og sekretariatet viser til følgende utdrag fra boligsalgsrapporten:

Konsekvens av tilstandsgrad 1-2 er stort sett behov for mer vedlikehold enn normalt de første årene, og dette innvirker på eiendommens verdi ved omsetning. Det er derfor tatt hensyn til dette ved ansettelsen av markedsverdien.

Det var også opplyst om skjolder i undertaket sett fra loftet, samt at loftet var dårlig ventilert. Skjoldene ga etter vårt syn en indikasjon på fuktproblemer. Takstmannen hadde imidlertid ikke gitt tilstandsgrad 3, som benyttes ved funksjonssvikt.

Sekretariatet finner på bakgrunn av ovennevnte at kjøper måtte påregne arbeider i tilknytning til takkonstruksjonen samt legging av ny tegltakstein i nær fremtid.

Slik vi ser det, kunne kjøper likevel regne med at takpapp, sløyfer og lekter på hele bygget var fra 2006. Det var ikke påregnelig at dette måtte skiftes ut i forbindelse med evt. utskiftning av takstein. B. har stipulert kostnadene knyttet til utskiftning av takpapp, sløyfer og lekter på nordsiden av taket til kr 178 719 inkl. mva.

Ettersom det var gitt kjøpsmotiverende opplysninger og de upåregnelige utbedringskostnadene var høye, kan vi ikke se at selskapet har sannsynliggjort at en alminnelig kjøper ikke hadde reagert negativt dersom korrekte og fullstendige opplysninger hadde blitt gitt.

Opplysningssvikten var dermed egnet til å virke inn på kjøpsavtalens innhold, og det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til dette.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det også er avdekket at det er ekte hussopp i boligen. Fra sekretariatets vurdering av spørsmålet siteres:

Partene synes enige om at ekte hussopp er et alvorlig forhold som kan begrunne en lavere kvantitativ terskel for vesentlighet. Sekretariatet slutter seg til dette, og viser bl.a. til Rt. 1998 s. 1510, FinKN 2017-153 og FinKN 2018-875.

Selskapet har likevel anført at det ikke er sannsynliggjort relevante utbedringskostnader av slik størrelsesorden at vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt.

Sekretariatet bemerker at deler av arbeidene B. har beskrevet i sine kalkyler må ha fremstått påregnelige for kjøper. Utgangspunktet for mangelsvurderingen er forskjellen mellom berettiget og forventet stand, jf. HR-2017-1073-A.

Forskjellen på forventbar og faktisk stand er etter vårt syn at det må legges ny takpapp, lekter og sløyfer på nordsiden av taket, samt at kjøper må sanere og utbedre skader i tilknytning til ekte hussopp. Slik vi forstår B.s rapport utgjør relevante utbedringskostnader om lag 4,3 % av kjøpesummen.

Videre følger det av nemndspraksis at rimelige og nødvendige takseringskostnader skal medtas i den kvantitative beregningen, se bl.a. FinKN 2012-613.

Vi er også av den oppfatning at ekte hussopp innebærer et restlyte som må hensyntas ved den kvantitative vurderingen, se til sml. Rt. 1933 s. 1218, Rt. 1998 s. 1510, FinKN 2018-875, FinKN 2017-153, FinKN 2016-227 og FinKN 2016-528. Restlytet er riktignok ikke nærmere dokumentert av kjøper. Med henvisning til den senkede kvantitative terskelen for vesentlighet i saker med ekte hussopp, finner vi uansett ikke at manglende dokumentasjon på dette blir utslagsgivende.

Boligen ble oppført i 1921 og fremsto ifølge tilstandsrapporten som relativt godt vedlikeholdt selv om den hadde en eldre standard. Boligens tekniske verdi ble vurdert til kr 5 085 000 etter et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 1 955 000. Fradraget innebar at kjøper måtte påregne kostnader tilsvarende fradragets størrelse dersom bygningsmassen skulle tilbakeføres til opprinnelig stand. Vi vurderer ikke fradraget som påfallende høyt hensett til byggeåret, men bemerker at flere bygningsdeler hadde fått TG 2 og at kjøper måtte påregne et nokså betydelig vedlikehold i løpet av nær fremtid.

Slik vi forstår sakens fagkyndigrapporter var det samvirkende årsaker til at hussoppen oppsto, herunder kondensering fra stålrør som ble antatt å være fra 1950-tallet, tidligere lekkasje fra et vannrør i veggen mellom bad og trapperom, varmetap og kuldebro i overgangen mellom murvegg og etasjeskillere, samt potensielt tidligere lekkasje fra kjøkkenet.

Himlingen på badet i 1. etg. hadde blitt gitt TG 1, og så ifølge takstmannen bra ut visuelt sett. Samtidig ble det opplyst at rørene begynte å bli gamle, og at det måtte regnes med noe utskiftninger etter hvert. Rørene hadde blitt gitt TG 2, selv om de ikke hadde vært kontrollert av takstmannen. Ut ifra opplysningen som ble gitt, mener sekretariatet at kjøper måtte påregne at det kunne oppstå lekkasjer i noenlunde nær fremtid, og at rørsystemet ville måtte oppgraderes. Utover lekkasjen i gangen hadde derimot ikke kjøper grunn til å regne med at det allerede hadde oppstått flere lekkasjer på kjøpstidspunktet.

Sekretariatet mener uansett at ekte hussopp i seg selv utgjør en upåregnelig skadeutvikling. (...)

Det at det forelå ekte hussopp på overtakelsestidspunktet innebar etter vårt syn et markant forventningsavvik. Se til sml. FinKN 2018-875 og FinKN 2017-153, som selskapet har vist til.

Hva gjelder taket, hadde kjøper en berettiget forventning om at takpapp, sløyfer og lekter på hele bygget var fra 2006. Vi finner at selger til en viss grad er å bebreide for forventningsavviket, jf. ovenfor.

Sekretariatet har etter dette funnet at avvikene fra forventbar stand må anses utvilsomme, og det foreligger samlet sett en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner at nødvendige utbedringskostnader for taket er kr 478 255, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å trekke ut kostnader til stillasleie, etc. Det legges til grunn at den gamle taksteinen vil bli gjenbrukt. Utbedringskostnadene relatert til ekte hussopp utgjør i henhold til kjøpers krav kr 250 000, og nemnda legger dette til grunn som sannsynliggjorte utbedringskostnader. I likhet med sekretariatet finner nemnda at kjøper også skal tilkjennes et skjønnsmessig beløp for restlyte grunnet forekomsten av ekte hussopp på kr 100 000. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet under utmålingen av prisavslaget, som nemnda slutter seg til. Rimelige og nødvendige utgifter til takst skal etter fast nemndspraksis også være del av prisavslaget, og slike tilkjennes med kr 47 000. Totalt tilkjennes kjøper et prisavslag på kr 875 255.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er enig i at kravet må justeres forholdsmessig i henhold til den mangelen som ligger innenfor selgers kontroll, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Beløpet settes skjønnsmessig til kr 35 000, som omfatter nødvendige advokatkostnader i forbindelse med nemndsbehandlingen. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).