

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-956

22.12.2020

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – fukt, sopp, råte, skadedyr – opplysninger fra forrige salg – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En fritidsbolig i Arendal oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.16. I tilstandsrapporten ble drenering, gulv og vegger mot grunn gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på fukt, sopp, råte og skadedyr (stripet borebille/husbukk/mus), samt at et uthus delvis var plassert på naboens tomt. Kjøper innhentet salgsdokumentasjonen fra selgers kjøp av boligen der det bl.a. var opplyst om fukt i kjeller og spor etter borebiller/husbukk. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 687 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Fukt, sopp og råte i underetasje
- Helsekadelig inneklima
- Skader etter stripet borebille/husbukk
- Museskader
- Uthus står delvis på naboens tomt

Boligen er en fritidsbolig i Arendal. Det ble ikke opplyst om byggeår ved salget, men senere opplysninger tilsier at fritidsboligen ble oppført i 1946. Boligen er påbygd flere ganger, senest i 2008.

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

Fritidseiendom med normalt god standard.

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

Fritidsbolig på 2 plan, normalt godt vedlikeholdt. Det må sørges for god utlufting av krypkjellere. Malingsflask på brannmur må utbedres. Fukt i gulv på annekset må utbedres.

Bebyggelsen: Fritidsbolig og 2 annekser

Standard: Bygningen har normal bruksslitasje

Byggeår: Kilde: Ikke opplyst byggeår.

Tilstandsrapportens punkt "*gulv på grunn*", og "*grunnmur*" ble vurdert til TG 2, med opplysninger om at oppforede gulv og utforede grunnmursvegger var risikokonstruksjoner. Boligens drenering ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det ikke var synlig drenering eller fuktsikring av muren, og at det

var påvist noe fukt i krypprommene. Andre forhold som ble gitt TG 2 var "Takkonstruksjon", "Trapper og ramper", "Piper og ildsteder", "VVS-installasjoner" og "Anneks". Øvrige punkter ble gitt TG 1.

Som vedlegg til salgsprospektet lå grunnseddel vedrørende festerett datert 1945.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligens siden 1999. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, og selger kommenterte:

Mus i teknisk rom – ikke lenger et problem

Selger opplyste videre at det hadde vært lekkasje i tak på hovedsoverom, og at det hadde blitt lagt ny underpapp i 2015 av en navngitt person. På spørsmål om det var bygget ut kjeller eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Nei" og "Ja", og opplyst:

Bygget utestue og utbygg kjeller

I tilleggskommentar til egenerklæringsskjemaet opplyste selger:

Yttervegger har blitt etterisolert og fått ny bekledning. Majoriteten av vinduene er også byttet ut.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.16, og overtatt av kjøper den 15.6.16.

Kort tid etter overtakelsen ble det konstatert fuktproblemer inne på soverommet i underetasjen. Ved flytting av skap og seng, viste det seg å være utslag av svartsopp på veggene bak møblene. Det var videre sterk kjellerlukt og dårlig innelima. Kjøper oppdaget også spor etter skadedyr, både i kjeller og førsteetasjen. Kjøper reklamerte til selger i e-post av 12.8.16.

På bakgrunn av funnene fikk kjøper mistanke om at bygget var i langt dårligere stand enn de ved kjøpet hadde regnet med. Under senere opphold på hytta, ble det ifølge kjøper avdekket at innelimaet var så dårlig at underetasjen var ubeboelig. Kjøper har forklart at selv på sommerstid med mye utlufting fikk barna problemer med luftveiene etter å ha sovet på soverommet i underetasjen, og at klær opptok sterk og karakteristisk lukt etter opphold på hytta.

Anticimex gjorde undersøkelser høsten 2016, og utarbeidet en rapport datert 30.1.17:

Viser til min inspeksjon av krypkjellere hos dere, hvor det ble målt fra 16 % til over 20 % trefuktkvotene i begge kryp kjellerne, dette tilsvarer 85 til 100 % RF. (Relativ luftfuktighet) og dette er høyt over anbefalt. (...)

Kjeller nr. 1 i underetasjen i forbindelse med soverom og gang.

Her er det bygget trevegger mot fjell og svært fuktige rom uten å ta hensyn til dette. Veggene ut mot fjellet/krypkjelleren her bør fjernes i sin helhet for å kunne avdekke hele problemet bak her, og få bygget dette fagmessig opp igjen. Det lukter mugg her, og det er også påvist Stripete borebille her.

Kjeller nr. 2 under soverom i 2 etasje.

Her er det også målt godt over anbefalt når det gjelder trefuktighet og det lukter mugg her. Denne kjelleren kan tørkes ned og holdes kontroll på med undertrykk med avfukter som er beskrevet og foreslått i dette skrevet. Da kan også krypkjeller under trapp og ved VV tank holdes tørr med samme maskin.

Det er påvist muggsopp som er viktig å få tørket ut og drept da dette gir dårlig og skadelig innemiljø oppover i resten av huset, muggsopp regnes for svært helseskadelig. Kjellerne er fuktige og luften der fremstår som dårlig og med mugglukt. (...)

Høsten 2016 foretok kjøper utbedringsforsøk ved at fuktige masser ble fjernet, og ny mur støpt på utsiden av eksisterende grunnmur. Ny drenering ble koblet til et eksisterende drenerør som ble funnet i bakken. Kjøper merket en viss bedring etter disse arbeidene, men fukt- og luktproblemet var fortsatt til stede. Samtidig avdekket kjøper nye feil og mangler. Benet på en sofa gikk gjennom

gulvet og det ble antatt at skaden skyldes en kombinasjon av fukt og tidligere angrep av stripet borebille.

Kjøper konkluderte med at det var nødvendig å iverksette utbedringstiltak i underetasjen og varslet selger om dette i e-post av 18.10.17.

Selskapets takstmann K. befarte skadene. Det ble utarbeidet reklamasjonsrapport av 5.1.18:

1. Fukt og lukt i kjeller

1.1 Beskrivelse av skaden

Det reklameres på fukt og lukt i kjeller. Hytta det reklameres på er av eldre dato antakelig bygget på 50-tallet. Det er ingen opplysninger om byggeår i salgsdokumentene men registrering av grunn og de første erklæringer i grunnboken er fra 1945. Hytten ser ut til å være tilpasset eksisterende terreng med fjell på tre av fire sider av kjelleren.

1.5 Konklusjon

Det bør gjøres tiltak på veggen mot syd for å hindre videre fuktinntrenging.

Undertegnede gjør oppmerksom på at alle de berørte bygningsdeler er av en slik alder at svikt ikke kan være totalt upåregnelig. Drenering, vegg mot terreng og tilfarergulv på betong er alle innenfor intervallet hvor det er påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnad, inkl.mva kr 161 078

2. Skadedyr

2.1 Beskrivelse av skaden

Det ble ikke påvist skadedyr eller tegn til dette på undertegnedes befaring. På bakgrunn av dokumentasjonen som ligger på saken foreløpig er det ikke tegn til aktive skadedyrangrep.

Rivning av vegger ble iverksatt den 9.1.18. Det ble da ifølge kjøper påvist omfattende skader som følge av fukt, råte og stripet borebille, også på bærende konstruksjoner. Det ble også avdekket musebol.

Sommeren 2019 ble det klart at fjellet måtte fjernes for å hindre at store mengder vann i skorter sto og presset på i grunnen og på grunnmuren. I tillegg ble kjøper gjort oppmerksom på matrikelopplysninger om at det ene uthuset delvis sto på naboens tomt.

Kjøper rekvirerte i desember 2019 takstmann A. for å dokumentere de fremsatte reklamasjonene om fukt, råteskade og angrep av skadedyr i underetasje. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 687 500. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Skaden.

Etter overtakelsen ble det avdekket angrep av skadedyr. Stripet Borrebille og også muligens andre typer skadedyr som husbukk. Borebiller ble også registrert i 1. etg. I tillegg ble det registrert sterk kjellerluft, dvs lukt av fukt i under etg. Det ble da avdekket fukt og sopp bak skap og seng på soverom. Ved nærmere kontroll ble det avdekket betydelig med råte i treverk i under etg. Det kan nevnes at eier ble anbefalt i forhold til fukt inn i under etg. å avvente effekten av ny utvendig mur. Etter at sofa gikk igjennom tregulvet ble det imidlertid iverksatt åpning av bakenforliggende konstruksjoner, og det viste seg da alvorlige skader som forklarte dårlig inn klima og lukt. I tillegg viste det seg at bærende konstruksjoner var ødelagte og måtte skiftes. I tillegg ble det registrert et omfattende museproblem i både gulv, vegger og tak med musebol i tak og i varmtvannsbereder.

Årsaken til skaden.

Årsaken til skaden er at det kommer vann inn mot grunnmuren og inn under gulv i hytta. Vann dreneres ikke bort, men ledes inn mot grunnmuren via den naturlige fjellformasjonen rundt hytta mot nordøst. Eiers bilder viser hvordan vann ledes mot grunnmuren og inn under gulv i under etg i hytta. Drenering fungerte ikke og grunnmuren, slik den fremstod på overtakelsestidspunktet, var ikke tett. Dette medførte at vann og fukt trengte gjennom grunnmuren. I soverom framkom fjellet da innboksing under seng ble revet. Fukt trengte

bla inn via fjell. Innboksing under seng fremkommer i bilde av soverom i prospekt. Årsaken til at himling måtte fjernes var det omfattende skadedyr/ museangrepet. (...)

Omfang av skaden.

Når man begynte å åpne opp gulv og veggkonstruksjoner fant man ut at det var fuktskader og skader av skadedyr/mus i treverk i hele under etg. Bilder viser fuktskadede materialer og materialer som var skadet av skadedyr/mus. Fuktskader og skader på først av skadedyr/mus medførte at alt treverk måtte fjernes på gulv og vegger. Utvendig måtte man grave opp langs mur mot nordøst langs muren og et stykke ut fra muren. Bilder viser omfanget.

Utbedring.

Utvendig måtte det støpes ny mur inn mot eksisterende mur, se bilder. Formasjon i fjell som ledet vann inn mot grunnmuren måtte støpes igjen for å lede vannet kontrollert bort fra grunnmuren til en overvanns ledning som er i funksjon og som går under hytta og ut på fremsiden. Innvendig er alt av trematerialer fjernet. Arbeidet er gjort som håndarbeid, da det er umulig å få frem maskiner til området. Innvendig er nytt gulv støpt og nye vegger inkl. himling er montert. I tillegg er det lagt nye gulv med fliser og parkett. Vegger og himling har malt utførelse. Nedre del av trapp som er støpt ble forsøkt meislet vekk, men det viste seg at dette ikke var nødvendig. Ved meisling ble det av dette at det var forsøkt tettet med en type blå tetningsmasse i trinnene. Det er montert inn en ny tretrapp på den nedre delen av trappen. El. arbeider i under etg er utført. Vedlagte bilder viser dagens utførelse.

Kjøper innhentet rapport fra Mycoteam datert 3.3.20, basert på tidligere takstrapper og bildemateriale i saken. Etter deres vurdering var det omfattende muggsoppkader i hytta som i stor grad hadde påvirket innklimaet på en negativ måte. Mycoteam bemerket at det var kraftig svekkelse av treverket i gulv og nedre del av vegger. Det var ikke foretatt prøver og analyse av hvilke råtesopparter som var til stede, men Mycoteam mente i hvert fall at skadene i ett av områdene kunne være forårsaket av ekte hussopp.

Kjøper innhentet salgsdokumentene fra selgers kjøp av boligen i 1999. Det fremgikk at hytta ble oppført i 1946, og at den hadde en "nøktern standard". I egenerklæringsskjemaet hadde tidligere eier svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til "innsig av vann i kjeller/underetasje", "fuktmerker i huset" og "sopp, råte eller skadedyr i huset".

I tilstandsrapporten fra da selger kjøpte boligen i 1999 var det bl.a. opplyst om fukt målt i betonggulv i 1. etasje og fukt i grunnen i krypkjeller, samt at det var registrert spor etter borebiller/husbuk i konstruksjonen. Takstmannen bemerket at dette burde sjekkes nærmere av saneringsfirma.

Ifølge selskapet har selgers representant opplyst å ikke vært kjent med fuktskader på soverommet. Hva gjaldt merker i gulvet etter tidligere skadedyr opplyste selgers representant at enkelte spor var tilstede ved deres overtakelse av hytta i 1999, men at det ikke hadde vært registrert noen nye angrep eller aktivitet av slike skadedyr i selgers eiertid.

Selgers sønn sendte sine kommentarer til selskapet i 2016, og fra hans forklaring hitsettes:

Ukjent med at det blir stående vann mot grunnmuren - ny opplysning for oss

Kjent med at dreneringen langs vekk mot anneks trolig er gammel, samt tilhørende konstruksjoner mot fjellet i kjellerstuen

Kjent med at det er en kjellerlukt i kjelleren (som det er i gamle kjellere) men ikke at den er "sterk"

Opplyste om at drenering mot anneks høyst trolig er gammel

Opplyste både ved overtagelse og besøk hos nye eier om at god utlufting er viktig gitt konstruksjonens eksponering mot grunnfjell og alder på drenering bl.a i kjellerstuen/mot terrasse

Ved bygging av ny inngangsparti ble det gravet en drengroft med tilhørende drengslange fra under nytt tilbygg ned til nedre del av oppkjørsel – dette for å hindre at vann ble stående under hytta. Inkl. også bortsprengning av fjell – bilder av dette gitt til ny eier – utført av (A. Bygg AS)

To lufteventiler på soverom i kjeller ble "gjenåpnet" i 2014/2015 – arbeid utført av tømrmester JAF. – Opplevde en god forbedring av inneklima

Ukjent med påstand om at hytta ble bygget på peler og at kjeller/grunnmur ble bygget i ettertid - ny opplysning for oss

Ukjent med at det "konstatert fukt" i soverommet i kjelleren - ny opplysning for oss

Ukjent med at det blir stående vann mot grunnmuren - ny opplysning for oss

Kjent med at dreneringen langs vekk mot anneks trolig er gammel, og ikke gjort noe med under vår tid som eier

Kjent med at det har vært "svartsopp" i soverom i kjeller. Har vært vasket bort men er fremdeles synlige spor av bl.a i innhukket på soverom i kjeller – dette var også synlig under visning/overtagelse (ref. bilde 1) – oppstod rundt 2013/2014 grunnet mye fuktig vær og dårlig utluftning – rommet har vært i bruk hele tiden, året rundt

Opplyste om at drenering mot anneks høyst trolig er gammel (både ved overtagelse og besøk i juli 2016)

Opplyste både ved overtagelse og besøk hos nye eier om at god utlufting er viktig gitt konstruksjonens eksponering mot grunnfjell bl.a mot terrasse (både ved overtagelse og besøk i juli 2016)

Ved bygging av ny inngangsparti ble det gravet en drengroft med tilhørende drengslange fra under nytt tilbygg ned til nedre del av oppkjørsel – dette for å hindre at vann ble stående under hytta. Inkl. også bortsprengning av fjell – bilder av dette gitt til ny eier – utført av (A. Bygg AS)

"Svartsopp" i soverom har vært vasket bort men det er fremdeles synlige gamle spor av det (som ikke lot seg få helt bort bl.a i innhukket på soverom i kjeller – dette var også synlig under visning/overtagelse

To lufteventiler på soverom i kjeller ble "gjenåpnet" i 2014/2015 – arbeid utført av tømrmester (JOF.) – Opplevde en god forbedring av inneklima

Påståtte spor av skadedyr på bilde 1,2 og 3 har vært der siden vi tok over hytta I 1999

Påståtte spor av skadedyr på bilde 4 er nye opplysninger (og bør undersøkes)

... Når hytta ble overtatt i 1999 ble det fjernet et vinylbelegg på gulvet i kjellerstuen. Gulvet ble deretter slipt og lakket. Sporene var der da også.

Videre har selskapet fremlagt selgers kommentarer fra 2019:

3. Videre hvorfor det er satt inn luftavfukter i underetasjen. Selger mener å huske at denne ble brukt hvis det hadde vært spesielt fuktig vær om høsten, og hvis det ble tørket klær i kjelleren – hytta ble av tidligere eier brukt hele året frem til overtagelse juni 2016.

4. Det bes om tilbakemelding på hvorfor det ikke ble opplyst om svartsopp på veggene og lufteproblemer i soverommet i underetasjen. Selger husker at det har vært svartsopp på veggene, den ble vasket bort og ble ikke ansett som et problem. Senere passet hun på god nok lufting. Henviser for øvrig til tidligere innsendt svar samt referanse til takstmannens kommentar i salgsprospekt om behov for lufting og fuktregistreringer.

5. I egenerklæringsskjemaets spørsmål 16 opplyser selger at kjelleren er bygget ut. Det bes om en redegjørelse fra selger på hvordan dette ble utført, og hvilke håndverkere som utførte arbeidet. Dette ble utført for mange år siden, rundt 2006-2007, og var et omfattende arbeid med bl.a oppgraving av veien fra hytta og ned til p-plass for biler på eiendommen for legging av ny drenering (graving og sprengning) for nytt tilbygg. Dette ble utført av (A. Bygg AS). Selgers avdøde ektemann som fulgte opp utbyggingen døde for 6 år siden.

Hva gjaldt kjøpers anførsel om at uthus/anneks/bod sto utenfor tomtegrensen, har kjøper vist til at det den 6.9.45 ble avholdt skylddeling med måling og merking av grensene, og at det således ikke var tale om et punktfeste slik det var opplyst i prospektet. Videre oppga kjøper at det var funnet to grensemerker og innmåling som viste at deler av plen og uthus var plassert på nabotomten. Grensebeskrivelsen fra skylddelingen lå i permen kjøperne fikk overlevert etter overtakelsen og heller ikke denne informasjonen var forelagt takstmann. Kjøper har fremlagt kart som ifølge kjøper viste innmåling av tomten.

Selger har opplyst at hun ikke var kjent med at uthuset sto på nabotomten.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. §§ 3-7 og 3-8. Videre er det anført at manglene samlet sett utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene tilsvarte ca. 24 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 687 500.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at det ikke var grovt uaktsomt av selger å ikke gi kjøper opplysninger som stammet fra selgers kjøp 20 år tidligere. Videre mente selskapet at det ikke var dokumentert at uthuset delvis lå på nabotomten. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Selskapet kunne heller ikke se at feilene medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det ble gitt risikopplysninger i tilstandsrapporten, og at flere forhold var synlig på visning, bl.a. svertesopp og spor av borebiller.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at selger skulle ha videreformidlet opplysningene fra tidligere eier, jf. FinKN 2016-524. Sekretariatet kom videre til at uthusets plassering på nabotomten utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN 2015-350.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved en fritidsbolig etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet fukt, sopp og råte i underetasjen, helseskadelig inneklime, skader etter stripet borebille/husbukk, museskader samt at et uthus delvis står på naboens tomt.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for alle forholdenes vedkommende med unntak av museskadene. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det fremkommer:

Boligens byggeår ble ikke opplyst ved salget, men i ettertid har det fremkommet opplysninger om at hytta ble oppført i 1946. Den har senere blitt tilbygd flere ganger. I salgsprospektet ble eiendommen omtalt som en "fritidseiendom med normalt god standard". I tilstandsrapporten ble det opplyst at oppforede gulv og vegger var å anse som en risikokonstruksjon, og ble på denne bakgrunn gitt TG 2. Fuktsøk i synlig mur ga mindre fuktindikering. Videre ble det opplyst om ukjent drenering som ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket noe fukt i krypkjeller og at lufting i disse rommene måtte etterstribes. Det er presisert fra kjøpers side at opplysning om lufting gjelder krypkjellerne under hytta, og at disse ikke er omfattet av kjøpers reklamasjoner.

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det er/har vært problemer med drenering eller fukt i underetasje. Det ble heller ikke gitt noen opplysninger om forekomst av sopp, råte eller skadedyr i boligen, med unntak av "mus i teknisk rom". Det ble videre opplyst at dette ikke lenger var et problem.

Etter overtakelsen i 2016 har kjøper reklamert på omfattende skader på boligen som følge av fukt, råte og skader etter stripet borebille/husbukk, samt skadelig inneklime på grunn av mus, mugg og sopp. Utbedringskostnadene er beregnet til kr 687 500.

Selskapet har innhentet forklaringer fra selger og selgers sønn. Selgers sønn har bl.a. opplyst at de var "kjent med at det var en kjellerlukt i kjelleren (som det er i gamle kjellere), men ikke at den var sterk". Han har videre forklart at de opplyste "både ved overtagelse og besøk hos nye eier om at god utlufting er viktig gitt konstruksjonens eksponering mot grunnfjell og alder på drenering bl.a. i kjellerstuen/mot terrasse". Videre har han forklart at to lufteventiler på soverom i kjeller ble gjenåpnet i 2014/2015, og at de da "opplevde en god forbedring av inneklime". På spørsmål om hvorfor det ble satt inn luftavfukter i kjelleren, opplyste selger

at "avfukter ble brukt hvis det hadde vært spesielt fuktig vær om høsten, og hvis det ble tørket klær i kjelleren".

Videre opplyste selger at de er kjent med at det har vært "svartsopp" i soverom i kjeller. Dette har blitt vasket bort, men det er fremdeles synlige spor, og oppsto rundt 2013/2014 grunnet mye fuktig vær og dårlig utluftning. Selgers har også opplyst at det var spor etter borebiller i gulv da de overtok hytta i 1999.

Kjøper har fremlagt salgsdokumentasjon fra da selger kjøpte boligen i 1999. I egenerklæringsskjemaet hadde tidligere salgsledd krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til "innsig av vann i kjeller/underetasje", "fuktmerker i huset" og "sopp, råte eller skadedyr i huset". Videre fremgikk det av tilstandsrapporten fra 1999 at det var målt fukt i betonggulv 1. etasje og fukt i grunnen i krypkjeller, samt at det var registrert spor etter borebiller/husbukk i konstruksjonen. Takstmannen bemerket at dette burde sjekkes nærmere av saneringsfirma.

Det må legges til grunn at selger hadde kjennskap til ovennevnte opplysninger fra da selger selv kjøpte boligen. I lys av opplysningene i salgsdokumentasjonen fra tidligere salgsledd, fremstår selgers avkrysning i egenerklæringsskjema pkt. 5 som uriktig.

På bakgrunn av selgers forklaring og opplysninger fra tidligere salgsledd finner sekretariatet at det er gitt manglende opplysninger fuktproblemer, inneklima, sopp og tidligere angrep av borebille i boligen. Se til sml. bl.a. FinKN 2016-524.

Samlet sett trekker opplysningene i retning av at selger kjente eller måtte kjenne til at det var problemer med fukt og inneklima i fritidsboligen. Det vises bl.a. til at selger kjente til en viss grad av kjellerlukt, samt at selger ved overtakelsen fant grunn til å påpeke at god utlufting var viktig. Selger gjorde også tiltak i 2014/2015, og opplevde etter dette "en god forbedring av inneklima". Selger benyttet også luftavfukter i kjelleren. Selger har dessuten hatt kjennskap til svertesopp på soverom og skader etter borebille, som ikke ble videreformidlet til kjøper. I tilstandsrapporten fra 1999 var det særskilt bemerket at spor etter husbukk/borebiller burde sjekkes nærmere av saneringsfirma.

Selskapet har anført at spor etter svertesopp og skader etter stripet borebille var synlige for kjøper på visningen. Sekretariatet viser til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det bemerkes at forholdene heller ikke ble registrert av takstmannen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Dette var opplysninger som selger kjente til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Nemnda slutter seg til dette da sekretariatets begrunnelse er dekkende også for nemndas syn. Nemnda har videre kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at de manglende eller uriktige opplysningene ikke har virket inn på avtalen, og denne bevisbyrden er etter nemndas skjønn ikke oppfylt.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det på disse punktene foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjelder forekomsten av mus, kan ikke nemnda se at selger kjente eller måtte kjenne til dette forholdet ut over det som var opplyst i salgsdokumentasjonen. På dette punktet kan nemnda følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda finner det videre sannsynliggjort at uthuset delvis er oppført på nabotomten, og at det foreligger en uriktig opplysning på dette punktet. Det vises til fremlagt kart datert 3.6.19 fra Arendal kommune, som viser at uthuset er oppført delvis på naboens tomt, samt opplysninger i kjøpers klage til nemnda med bilder av ny grensemarkør. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Selskapet har ikke sannsynliggjort at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, og nemnda finner at det også på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til de risikopplysningene som var gitt ved salget om boligens alder og tilstand. Ut fra de foreliggende dokumentene er det etter nemndas skjønn ikke sannsynliggjort at det er ekte hussopp i fritidsboligen.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for de mangelfulle forholdene, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant etter en skjønnsmessig vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, og nemnda er enig i dette. Nemnda presiserer at prisavslaget ikke omfatter at uthuset delvis er oppført på nabotomten, da det foreløpig ikke er sannsynliggjort noe verditap på dette punktet. Kjøper har også krevd dekket takstutgifter med kr 23 098, og kravet tas til følge. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 223 098. Videre tas kjøpers krav om erstatning for advokatutgifter på kr 61 905 til følge, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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