

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-201

10.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – fukt i kjeller, feil ved fyringsanlegg, og bad – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sande kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.17. Ved salget ble det opplyst at boligen var vesentlig modernisert og oppusset de senere år. Videre fremgikk det bl.a. at drenering fra byggeåret var gitt TG 2, enkelte gjenstående avvik iht. tilsynsrapport fra feiervesenet, samt at boligens to bad delvis var utført ved egeninnsats/dugnad. Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i kjeller, feil ved fyringsanlegget og forskriftfeil på bad. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt som en følge av fukt i kjeller og avvik ved fyringsanlegg, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig med omfattende risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 152 407, takstutgifter kr 18 878 og utgifter til advokatbistand kr 80 312.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført som mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Fukt- og muggsopp i kjeller
- Feil ved fyringsanlegg/pipe
- Bad

Boligen er en enebolig i Sande kommune oppført i 1969.

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

INNHold

Boligen er vesentlig modernisert og oppusset i perioden fra 2009 og frem til i dag og fremstår nå som meget moderne og tiltalende.

STANDARD

Eiendommen er vesentlig ombygget og påkostet fra 2009 og frem til i dag med bla. ny utvendig kledning, tak, nye vinduer, nytt bad og kjøkken, nye overflater, el-anlegg og røropplegg. Fremstår i dag som en moderne og sjarmerende bolig.

UTLEIEMULIGHET/UTLEIEFORHOLD:

Det er innredet egen utleiedel i boligen som i dag er utleid for kr 8 000. Denne er ikke omsøkt/godkjent av offentlige myndigheter. Selger tar ikke ansvar for videre bruk/utleie.

DIVERSE

... Vårt firma har innhentet opplysninger fra Drammensregionens brannvesen (feiervesen): Det foreligger påbud om utbedringer. Selger har delvis utbedret feil/mangler i hht. Tilsynsrapport datert 26.11.2014

(tilsynsrapport følger som vedlegg til denne salgsoppgave). Kjøper er ansvarlig for utbedring av feil/mangler i rapporten som selger ikke har utført (selger har merket de punktene som er utført).

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Enebolig opprinnelig bygget i 1968 (..). Huset har den opprinnelige dreneringen fra byggeår, se kommentarer (..). Det er ikke fremlagt stemplede/godkjente byggetegninger som viser rominndelingen. Det er innredet leilighet i u etasjen, denne er ikke byggemeldt til eller godkjent av Sande kommune (..). Når det gjelder tilstand for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Er det ikke nevnt årstall for arbeider som er utført er nevnte bygningsdel fra opprinnelig byggeår.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2:

Beskrivelse: Grunnmur i pusset leca.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Muren har diverse riss og småsprekker. Grunnmuren ser ut til å være i god teknisk stand sett i forhold til alder. Tilstandsgrad som en generell kommentar til konstruksjonen og alder.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Kjellergulvet er i pusset betong, det er ikke isolasjon eller diffusjonssperre i gulvet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjellergulv som med stor sannsynlighet er bygget uten isolasjon og uten diffusjonstette sjikt (plast).

Dreneringen ble gitt TG 2:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ved måling ikke påvist unaturlig fukt i kjeller. Det skal bemerkes at dreneringen er snart 50 år. Mot mindre deler av muren er det fylt jord og beplantet, dette bør fjernes og det bør være masser som drenerer og som det ikke gror i.

Overflater på innvendige gulv og vegger på bad i 1. etasje ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket bl.a. forhøyet fukt i dusjsone og at det ikke forelå dokumentasjon på de utførte arbeidene. Overflater på innvendige vegger i kjeller ble gitt TG 1. På befaringen ble det ikke målt fuktverdier ut over det normale, men takstmannen bemerket på generelt grunnlag at dette var en konstruksjon som er meget utsatt for fukt. Videre var det i tilstandsrapporten foretatt et fradrag på kr 600 000 i bygningens tekniske verdi som følge av alder/utidsmessighet/vedlikeholdsmangler, etc.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2009. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasje. Selger bemerket at drenering/fuktsikring var fra byggeåret, og henviste til tilstandsrapporten.

Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe som f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, men bemerket følgende:

Feiervesenet har bemerket at feierluke bør byttes. Takstmann bemerket riss i pipe.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på bad svarte selger "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Videre kommenterte selger:

Renovering av baderom i 1. etg. År 2009. Etablering av baderom i kjeller år 2012 (ikke membran, se takstrapp).

Baderom i 1. etg innehar membran på gulv og vegger, Ingen membran på baderom eller vaskerom i kjeller.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte tilsynsrapport fra feiervesenet av 26.11.14. Selger hadde merket av i rapporten hvilke avvik som var utført/lukket, og dette dreide seg i hovedsak om montering av røykvarsler/slukkeutstyr. Gjenstående avvik knyttet seg til sotluke/feierluke, og at brennbart materiale var montert for nærme skorstein.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.17, og overtatt av kjøper den 1.11.17.

Ved årsskiftet 2017/18 oppdaget kjøpers leietakere fukt og kondens på veggene i underetasjen. Kjøper satte inn et vindu og gikk til innkjøp av en fuktsamler. Problemene avtok ikke, og det ble innhentet en fagkyndig vurdering. Det ble konkludert med at det var dreneringen som hadde sviktet og at denne måtte utbedres før forsikringsselskapet ville dekke de innvendige skadene.

Kjøper la ny drenering, og ved dette arbeidet ble det registrert at grunnmuren var tørr utvendig. Ny drenering viste seg imidlertid ikke å løse problemet. Boligens kjelleretasje hadde fortsatt store fuktproblemer og det ble avdekket mugg og sopp. Det ble på denne bakgrunn konstatert at dreneringen ikke var problemet. Kjøper monterte mekanisk ventilasjon, og etter å ha gjort tiltak med ventilasjonen ble det straks merkbar forbedring.

Kjøper har fremlagt tilsynsrapport fra feiervesenet datert 17.10.19, hvor det fremgikk at det ble registrert avvik ved pipe og avdekket et "*ubrukt røykrør*" inne i kjøkkenskap.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.10.19 som en følge av fuktproblemer i underetasjen og feil ved fyringsanlegget i boligen.

Kjøper reklamerte senere på flere forhold, bl.a. forskriftsfeil på bad.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann R. datert 22.11.19:

Påberopte forhold

- 1) Fuktskader parkett på gulver i underetasje.
- 2) Forskriftsbrudd på våtrom.
- 3) Avvik etter branntilsyn som ikke fremkom av dokumentasjon.

Vurdering av påberopte forhold:

1.

... Da dreneringen viste seg å ikke være problemet prøvde kjøperne å montere mekanisk ventilasjon. Etter å ha gjort tiltak med ventilasjon ble det straks merkbar forbedring. Under befaringen ble det utført målinger av fuktnivå i boligrom i kjeller. Målingene viste en relativ luftfuktighet på 45,4% RH ved en temperatur på 21.4 grader. Med dette kan det konkluderes at problemet er løst med å forbedre ventilasjonen, og at tiltaket med dreneringen på dette tidspunktet ikke var nødvendig.

2.

Under befaringen ble det avdekket ufagmessige løsninger i forbindelse med utførelsen på bad. Sistene for innbygningstoalett mangler dreneringshull for synliggjøring av eventuell lekkasje, det er montert fotlister langs gulvet og det er ikke tilstrekkelig fall/høydeforskjeller terskel/slukrist jfr. TEK 10. Det siste er det opplyst om i tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Litt etter overtagelse av boligen ble eier oppmerksom på en lekkasje i forbindelse med toalettets innebyggede sistene. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet, og selskapets avtalepartner ble sendt for å utbedre skaden. Det ble i forbindelse med utbedringen revet vegger og byttet fuktige og fuktskadede materialer, samt at lekkasjen ble utbedret. Det er i forbindelse med dette arbeidet at våtromsplatene er ikke montert i samsvar med leverandørs monteringsanvisning. Leverandøren vil derfor ikke vedstå sin garanti på produktet. Det er heller ikke etablert dreneringshull for synliggjøring av lekkasje som nevnt over, og det er montert fotlister langs gulvet. Helhetsinntrykket av arbeidene er at dette er utført av ufaglærte/ukyndige.

3.

Etter nytt branntilsyn viser det seg at det er flere alvorlige tildels livsfarlige feil i forbindelse med pipe/røykløp. Fra pipe gikk det et røykrør inn i et kjøkkenskap, og dette røykrøret kunne forårsaket brann. Eier fikk pålegg av brannvesenet om at dette måtte fjernes. Samtidig var deler av kjøkkeninnredningen

plassert for nære pipen, og eier fikk pålegg om å demontere deler av kjøkkenet eller montere stålpipes inne i eksisterende pipe.

Totalt utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr 372 900. Utbedringskostnadene omfattet bl.a. drenering (herunder ny drenering, miniventilasjon, montering av lufteventiler, tilkomstarbeider), bad (de-/remontering av våtromsplater og toalett) og utbedring av pipe.

Kjøper anførte at tidligere leietakere har opplyst at de fikk beskjed om å lufte hyppig, holde møbler unna vegger mv., og at det på denne bakgrunn fremsto som klart at selgerne har hatt informasjon om utfordringene og valgt å ikke gi disse videre ved salget.

Selger har bestridt å ha kjent til de anførte forholdene, utover det som var opplyst i salgsdokumentasjonen. Selger har forklart følgende om fukt i kjeller den 4.11.19:

Det er opplyst om at utvendig drenering/fuktsikring er fra boligens byggeår, videre er det opplyst om at gulvet i kjeller med stor sannsynlighet ikke har isolasjon eller kapillærbrytende sjikt/diffusjonssperre. Så lenge vi har bodd i boligen har vi ikke hatt problemer med fuktinntregning i kjelleren.

I selgers supplerende kommentarer fra mars 2020, fremgikk bl.a. følgende:

Det er riktig at vi har gitt beskjed til tidligere leietakere om at de må sørge for ventilasjon og sirkulasjon. Dette pga at i denne delen av kjelleren er det montert et kjøkken som ikke har avtrekk mot det fri, det er kun kull-filter. Det vil si at fuktigheten fra matlaging og menneskene som bor der blir værende inne i rommene dersom luften ikke skiftes ut gjennom ventiler eller lufting via vinduer osv.

Hva gjaldt avvik ved fyringsanlegg/pipe, har selger den 4.11.19 forklart følgende:

Jeg tror det var en parafinovn som var tilknyttet dette hullet når vi overtok boligen. Jeg mener pipen har 2 forskjellige pipeløp og at dette pipeløpet ikke er i bruk, altså at det ikke er samme pipeløp som ovnen i kjelleren og i stua i 1. etg. er tilknyttet. Viser til tilsynsrapport av 26.11.2014 som lå ved salgsdokumentene og hvor vi har kvittert ut hva som er utbedret og hvor det er punkter i samme rapport som ikke er utbedret. Vi har ikke endret noe på ildsteder eller pipeløp i etterkant av tilsynsrapport av 26.11.2014.

Vedrørende forskriftsavvik på badet har selger bl.a. påpekt at overflatene på badet i kjeller var annerledes enn ved salget, og at det var foretatt arbeid i kjøpers eiertid. I klagen ble det opplyst at det medførte riktighet at det var utført arbeid på badet i kjeller etter overtakelsen. Dette var i forbindelse med lekkasje fra susterne som ble utbedret som en forsikringssak. Feil vedrørende badet ville ikke kreves dekket som prisavslag ettersom forholdet var dekket av husforsikringen, men kjøper anførte at forholdet skulle inngå i vesentlighetsvurderingen.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt manglende/uriktige opplysninger om fukt- og muggproblemer i kjeller og farlige feil ved fyringsanlegget i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre anført at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 152 407, takstutgifter på kr 18 878, utgifter til advokatbistand på kr 80 312, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde kunnskap om fuktproblemer i kjeller eller avvik ved fyringsanlegget utover feierrapporten og opplysningene i salgsdokumentene. Hva gjaldt badene, var det bl.a. opplyst om ufaglært arbeid, forhøyede fuktverdier og manglende membran (bad i kjeller). Det forelå heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., hverken kvantitativt eller kvalitativt sett. Selskapet viste til at utbedringskostnadene var lave, og at det var tale om en eldre bolig fra 1969 med omfattende risikopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå et vesentlig avvik etter § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la til grunn at utbedringskostnadene utgjorde 3,94 % av boligens kjøpesum, og viste til boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, for så vidt gjelder forskriftsfeil på bad eller avvik ved fyringsanlegget. For så vidt gjelder sistnevnte har nemnda merket seg anførslene fra kjøpers advokat i brev av 11.1.21 med konkretisering av avviket. Nemnda vurderer det likevel slik at innvirkningsvilkåret på dette punktet uansett ikke kan anses oppfylt. Utbedringskostnaden for avvikene som er direkte knyttet til opplysningssvikten fremstår som begrenset. Nemnda kan vanskelig se at den fremlagte fakturaen for fyringsanlegget på kr 23 730 inkl. mva. kan legges til grunn i sin helhet. Slik nemnda oppfatter denne, inkluderes her også andre arbeider ved anlegget.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side grunnet fukt- og muggsopp i kjelleren, har nemnda funnet spørsmålet noe mer krevende. Etter en samlet vurdering av dokumentene i saken har nemnda likevel funnet å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda legger særlig vekt på at det også i etterkant av kjøpet har vært utfordrende å avdekke selve årsaken til fuktproblemene, samt at nemnda på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling vanskelig kan vurdere troverdigheten til selgers påstand om at tidligere leietakere fikk beskjed om å sørge for ventilasjon/sirkulasjon, utelukkende fordi kjøkkenet i kjellerleiligheten har kullfilter og ikke naturlig avtrekk. Nemnda har også på dette punktet merket seg kjøpers synspunkter i brev av 11.1.21, men finner ikke at dette stiller saken i noe annet lys. Nemnda kan ikke se at manglende opplysninger om behov for lufting i forbindelse med matlaging mv. relatert til kjøkkenviften i seg selv representerer en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. For øvrig tiltres sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).