

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-252

17.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fukt/kondens og manglende ventilasjon – selgers opplysningsplikt – tidligere fuktskade – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En leilighet i Oslo fra 1970 ble solgt "som den er" i 2019. Ved salget ble det blant annet opplyst at boligens ventilasjon var basert på naturlig avtrekk over tak, og hadde ventilasjon som var vanlig på byggetiden. I tilstandsrapporten ble ventilasjonen vurdert til TG 2. I selgers egenerklæring var det svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet fukt og fuktmerker i underetasje/kjeller. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktmerker på soverommet. Kjøper avdekket at selger i 2015 hadde meldt inn en fuktskade til borettslagets bygningsforsikringsselskap. Kjøper anførte at selger hadde gitt manglende opplysninger om fukt ved salget, og anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var noen problemer med kondens ved god lufting og at det ikke var opplysningsplikt om forhold som var utbedret. Videre viste selskapet til at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt. Selskapet avviste også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 258 090, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt og mangelfull ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1970.

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

Luftbehandling:

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på bad. Avtrekk over steketopp (kjøkkenvifte) med utløp gjennom yttervegg. Elektrisk styrt avtrekksventil på bad.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes følgende:

3-roms leilighet med romslig nordvestvendt terrasse, beliggende i bygningens underetasje.

Boligen har 2 innganger (en privat samt en via felles trappegang).

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen. Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmemefolie samt panelovner. Varmtvann fra bereder i leiligheten (kjøkkenbenk). IKEA kjøkkeninnredning fra 2009 med integrerte hvitevarer. Flislagt badrom, opplyst å være overflateoppusset i 2009 i regi av tidligere eier.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Fra rapportens punkt "*Standard*" hitsettes følgende:

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Hovedsakelig 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett samt malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmemefolie samt panelovner.

Varmtvann fra bereder i leiligheten (kjøkkenbenk).

Videre hitsettes det fra rapportens punkt "*Konstruksjoner*" og "*Bygning generelt*":

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Bygningen ble oppført i 1970 etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold

Tilstandsrapportens punkt "*Luftbehandling*" ble gitt TG 2:

Beskrivelse: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken. Elektrisk styrt avtrekksventil på bad. Kjøkkenventilator har avtrekk til yttervegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

"Nei".

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?"

"Ja. Sukkermaur på kjøkkenet i 2016. Utryddet av skadedyrfirma samme år. Ikke vært et problem siden. En sjelden gang observert sølvkre på hovedsoverom".

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja, kun av faglært. Firmanavn: E. AS. (..) Ny varmemefolie på gulv kjøkken og stue. Nye regulatorer med gulvføler. November 2018".

Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

"Nei".

Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

"Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 335 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.19 og overtatt av kjøper den 7.10.19.

Ifølge kjøper oppdaget han etter overtakelsen fuktmerker på soverommet.

Det ble lagt frem en rapport fra K. entreprenør datert 5.11.19:

Skadeomfanget skyldtes med over hengende stor sannsynlighet kondens. Da vi ikke kan finne en annen årsak til skadeomfanget. Luft fuktigheten var på ca 78.5 % Og temperaturen er på ca 15 grader.

Det er ingen god utlufting i boligen og det var mye kondens på vinduene i boligen.

det er fuktig målt med protimeter i Taket og det kan være vann intrængelse ifra over grunn, men skadene midt på veggene kan kun være fra kondens.

(...)

Oppsummering

Ingen synlig mekaniske eller manuell luft spaltes i boligen, bortsett fra de som er montert i vinduet, men disse var lokket og luftet dårlig. Anbefaler på det sterkeste å få dette montert.

Luft RH var på 78.5 og rommets temperatur var på ca 15 grader. Det er mugg på vegg mot kjellerbodene.

Skadeomfanget skyldtes med over hengende stor sannsynlighet kondens. Da vi ikke kan finne en annen årsak til skadeomfanget.

Kjøper reklamerte over forholdet den 17.1.20.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra OBOS Prosjekt datert 19.12.19:

5 Vurdering

Vi mener påviste skader i hovedsak skyldes manglende ventilasjon.

Fordi gården er opprinnelig er bygget med naturlig oppdriftsventilasjon mens angjeldende leilighet er bygget senere, har leiligheten et separat mekanisk avtrekksystem. Avtrekksystemet er bygget om ved oppussing av kjøkken og bad av tidligere eiere.

At det nåværende ventilasjonssystemet ikke gir tilstrekkelig basisventilasjon er således noe borettslaget ikke er direkte ansvarlige for. Erfaringsmessig er også lav temperatur inne medvirkende til kondensproblematikk i eldre bygg. At tidligere eiere ikke har meldt om tilsvarende problemer eller utført noen vesentlige endringer i leiligheten mener vi også bekrefter dette.

6 Anbefalte tiltak

Vi anbefaler å forbedre eksisterende ventilasjon, slik at det til enhver tid er tilstrekkelig avtrekk. Dette kan gjøres ved at man bytter ventilator på kjøkken og avtrekksvifte på bad, slik at disse alltid gir en grunnventilasjon. Spalteventiler i vinduer bør stort sett stå åpne, og ikke tildekkes av rullegardier o.l.

Møbler som seng, nattbord og bord plassert inn mot uoppvarmede rom og yttervegger reduserer luftsirkulasjon mot veggene, noe som fører til at varmen fra panelovner ikke får varmet opp veggene i tilstrekkelig grad.

For å redusere den relative fuktigheten i inneluften må det sørges for god ventilasjon og tilstrekkelig med varme

Kjøper har også lagt frem en befæringsrapport fra D. AS datert 29.1.15, rekvirert av borettslagets bygningsforsikringsselskap i selgers eiertid. Det hitsettes fra rapporten:

Kundens beskrivelse

Beboer (selger) melder om fuktskade på soverom (yttervegg, evt drenering?). Soverommet er delvis under bakken. Fukt i vegg og vann ved gulvlist samt døde insekter på gulvet.

(...)

Beskrivelse

Tidligere vaktmester leilighet som er utvidet med et soverom i tidligere hobbyrom/verksted. Rommet ligger ca.80-100cm under terreng. Det er delvis inn glasede balkonger over som bygger ut ca. 2m. Grunnen er så og så helt tørr, det kommer et nedløp fra balkongene over uten at det har tilført terrenget nevneverdig mye vann. Terrenget bestående av bark ligger dog ca.10cm over grunnmurslist og utkastet på nedløp ligger ned i terrenget. På innsiden er det et felles kjølerom vegg i vegg med soverom. Kjølerommet ligger også ut i mot yttervegg, på foret ca. 10 cm.

Årsak til skade

(...)

Ser ikke umiddelbart noen årsak, mulig at det kan være kondens fra en evt. luftlekkasje fra kjølerom. Det kan muligens også være innsig fra drenering/grunn, men det strider i mot når fukten er synlig helt fra taket og ned til gulvet. Årsak er ikke funnet.

Takstrappen fra 2015, samt avslag fra forsikringsselskapet, ble ifølge e-post av 14.2.20 fra USBL oversendt til selger pr post. Det hitsettes følgende fra brevet fra USBL av 3.2.15 til selger:

Vedrørende skade i B. – ikke erstatningsmessig skade

Etter befarung har takstmann kommet frem til at årsaken til skaden høyst sannsynlig skyldes kondens. Skaden er dessverre ikke erstatningsmessig etter vilkårene for boligselskapets forsikring.

Ta kontakt med styret for nærmere informasjon vedrørende utbedring av skaden.

Skulle det under utbedringen vise seg at skaden har en annen årsak enn først antatt, kan skadesaken gjenopptas i forhold til forsikringsselskapet.

Kjøper har lagt frem en faktura fra K. entreprenør datert 21.8.20 på kr 262 752 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt flere forklaringer fra selger. Det hitsettes følgende fra selgers e-post av 19.1.20:

1. Vi har vært kjent med at lukkede vinduer og luftespalter kan skape kondens på soverommet, da det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten. Men vi har ikke opplevd dette som et problem da vi har hatt god utlufting siden rommet har vært brukt som soverom

2. Det er gitt skriftlige opplysninger via tilstandsrapport (se punkt "Luftbehandling, generelt – beskrivelse") at ventilasjonen i leiligheten ikke tilfredsstiller dagens krav; (...) Vi mener dette er tilstrekkelig opplyst.

Slik vi oppfatter saken har problemet oppstått pga. av "feil bruk". Det vil si tilluft og utluft har vært stengt. Ref. Skaderapport; "Ingen synlig mekaniske eller manuell luftespalter i boligen, bortsett fra de som er montert i vinduet, men disse var lokket og luftet dårlig".

(...)

3. I vårt eie er det kun gjort kosmetiske endringer på soverom ved maling av vegger.

Merkene midt på soveromsveggen tror vi ikke skyldes fukt. Vi tror dette er slitasjemerker da vi hadde seng og sengegavel plassert mot vegg. De merkene var der når vi flyttet ut og oppdaget ingen tegn til fukt / muggsopp da. Veggene er malt med kalkmaling som lettere viser slitasjemerker.

Det ble også lagt frem en e-post fra selger av 21.1.20:

Vi meldte inn det vi trodde var en vannskade i 2015. Vi hadde fagmann på befarung i regi av borettslaget og fikk vite muntlig at dette var bare kondens pga "feil bruk". Løsningen var å lufte og sørge for god ventilasjon. Dette gjorde vi, og kondens og fukt forsvant helt. Rapporten som er vedlagt har vi dessverre ikke fått før nå. Etterlyste detaljer fra undersøkelsene, men fikk ikke noe konkret svar fra borettslaget. Vi har derfor trodd at alt var i orden, da undersøkelsen og kostnadene rundt saken var i regi av borettslaget.

Vi har handlet i god tro da vi fikk vite at dette bare var kondens og at problemet forsvant helt etter riktig bruk av ventilasjonen. Vi har brukt rommet som hovedsoverom helt frem til salg og har verken hatt problemer med synlig fukt eller muggsopp. Vi har to små barn som også har benyttet seg av hovedsoverommet. Hadde vi vært klar over evt. fuktskade og muggsopp ville vi utbedret dette umiddelbart. Dette var tross alt årsaken til at vi kontaktet borettslaget i utgangspunktet.

Det ble også lagt frem en e-post sendt fra selger til borettslaget den 5.2.15:

Har du fått rapporten fra USBL?

Lurer på hva vi gjør videre i saken.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt manglende opplysninger om fuktmerkene og problemet med kondens, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at eiendommen under enhver omstendighet var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 258 090 inkl. mva., med tillegg av lovens forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at selger ikke har holdt tilbake opplysninger, og at opplysningen uansett ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet la til grunn at det var gitt mangelfulle opplysninger om fukt/kondensproblematikk fra selger, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2020-194. Sekretariatet kunne ikke se at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, på bakgrunn av utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og opplysninger gitt ved salget. Prisavslaget ble etter en samlet skjønnsmessig helhetsvurdering satt til kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt og mangelfull ventilasjon i en leilighet fra 1970.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i dette. Det vises på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Det synes å være uomtvistet at selger hadde problemer med fukt/ventilasjon i 2015 og at dette ikke ble videreformidlet ved salget. I følge selskapet mottok ikke selger noen rapport i 2015 og problemet skal ifølge selger ha forsvunnet etter at de fikk beskjed om å lufte bedre. Selskapet viser til at det ikke er opplysningsplikt ved forhold som er utbedret, jf. LE-2005-080501.

Problemstillingen i det videre er om kondensproblematikken i 2015 skulle blitt videreformidlet ved salget i 2019.

(...)

Når det gjelder selskapets anførsel om at selger ikke mottok rapporten i 2015 kan ikke sekretariatet se at dette er tilstrekkelig sannsynliggjort. Det skal være sendt et brev vedlagt rapporten datert 3.2.15 til selger med riktig adresse. Selger har etterlyst rapporten i e-post av 5.2.15, og har opplyst at de ikke fikk svar på

denne. Det er imidlertid ikke dokumentert noen ytterligere purringer på dette, og vi finner det derfor sannsynlig at selger må ha mottatt rapporten hvor det anslås kr 15 000 i første gangs avsetning på følgeskaden.

Etter en samlet vurdering finner sekretariatet det sannsynliggjort at selger har kjent til at det kunne oppstå fukt/kondensproblematikk på soverommet grunnet begrenset ventilasjon. Det ble ikke utført arbeider knyttet til dette, men selger opplyser at man senere har hatt kontinuerlig god lufting. Selv om selger opplyser at problemene med kondens og fukt forsvant helt etter dette, er det sekretariatets vurdering at dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å få ved salget fire år senere, jf. FinKN 2020-194.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at det objektivt sett er gitt mangelfulle opplysninger om fukt/kondensproblematikk fra selger. Vi finner også at dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Selv om dette kan være et vanlig problem, og det også fremkommer av tilstandsrapporten at det er svakheter ved ventilasjonen, vil en kjøper ha grunn til grunn til å forvente informasjon om en konkret hendelse der dette har ført til fukt og vann på veggene. En slik opplysning vil sette kjøper i bedre stand til å unngå den type problem som selger hadde i 2015, og som kjøper har fått etter overtakelse.

Spørsmålet videre er om den manglende opplysningen har virket inn på avtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at manglende opplysninger ikke har virket inn, se Rt. 2003 s. 612 og eksempelvis FinKN 2018-354.

Kjøper anfører at skadeomfanget, utbedringskostnadene størrelse samt feilens art medfører at forholdet er egnet til å virke inn på avtalen. Det foreligger da en mangel, jf. avhl § 3-7.

Selskapet viser til at utbedringskostnadene i D.s rapport var estimert til kr 15 000. Når boligen ble solgt kr 135 000 over prisantydning kan ikke selskapet se at opplysningen er av en slik art at utbedringskostnader på 0,28 % av kjøpesummen har innvirket på avtalen. I tillegg var ventilasjonen angitt med tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten, noe som også underbygger at forholdet ikke kan anses å ha virket inn på avtalen. Det foreligger da etter selskapets syn ingen mangel.

Det som etter sekretariatets vurdering særlig taler for at den mangelfulle opplysningen har virket inn på avtalen, er at konsekvensen av sviktende ventilasjon kan være et inneklime som kan føre til skader på bygget, og også være helsemessig uheldig. Det kan da være nærliggende å ta høyde for at man må gjøre utbedringer knyttet til dette, og det vil være usikkerhet knyttet til omfanget av nødvendige arbeider.

På den andre siden er det sannsynlig at en opplysning fra selger om at man tidligere hadde hatt en utfordring, ville vært kombinert med at man ved å sørge for tilstrekkelig lufting, ikke hadde hatt flere problemer.

Et annet moment som taler for at forholdet ikke har virket inn på avtalen, er at en lokal utbedring av ventilasjonen innebærer en begrenset kostnad. Selskapets henvisning til utbedringskostnadene i 2015 blir etter vårt syn ikke helt treffende i dette tilfellet. Det vil normalt være kostnader til utbedring av årsaken som vil være det en kjøper vil forholde seg til, ikke utbedringskostnader for en tidligere skadehendelse. I rapporten fra K. fremgår det imidlertid at også kjerneboring og etablering av lufteventiler har en begrenset kostnad, anslått til ca. kr 10 000.

(...)

De opplysninger som er holdt tilbake må også etter sekretariatets syn sammenholdes med de opplysninger som lå om ventilasjon i tilstandsrapporten. Etter en samlet vurdering finner likevel sekretariatet, under noe tvil, at korrekte opplysninger og korrekt avkrysning i egenerklæringsskjemaet ville hatt en innvirkning på avtalen, og viser da til den ovennevnte vurderingen i FinKN 2018-124. Det foreligger da en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har i likhet med sekretariatet under noe tvil når det gjelder innvirkningsvurderingen, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og § 3-8. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse, med det forbehold at det for nemnda ikke er nødvendig å ta stilling til om selger mottok den nevnte rapporten i 2015. Det avgjørende for nemnda er at det ut fra sakens dokumenter må legges til grunn at selger i 2015 var kjent med kondensproblematikk på soverommet og at de i den forbindelse fikk beskjed om at de måtte lufte bedre, jf. blant annet selskapets brev av 28.9.20. Slik nemnda ser det, var disse opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få ved salget i og med at selger ikke hadde iverksatt noen andre utbedringstiltak

enn å lufte bedre. Hva gjelder innvirkningsvurderingen, bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at den ufullstendige/manglende opplysningen ikke kan ha virket inn på kjøpet. Slik denne saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda se at selskapet har oppfylt denne bevisbyrden. Det vises i denne forbindelse til at utfordringer med inneklimate i en bolig er et forhold som kan ha konsekvenser både for beboernes helse og bygget som sådan, og det hefter usikkerhet ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter. Nemnda deler sekretariatets vurderinger på dette punktet, og viser til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).