

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-412

4.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

67 år gammel bolig – fukt i kjeller, feil ved kledning, mus – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En halv tomannsbolig i Drammen oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper 24.6.20. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at det var behov for oppgraderinger og vedlikehold. Spørsmål i egenerklæringsskjema om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller var ikke besvart. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjeller, feil ved kledning og museekskremer. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om de anførte forholdene, samt om ufagmessig arbeid ved boligens fuktsikring og drenering. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt eller vesentlig mangel. Selskapet viste bl.a. til boligens alder, og risikopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 560 000.

Saksfremstilling

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

- Fukt i kjeller
- Feil ved kledning
- Museskremer

Boligen er en halvpart av en vertikal tomannsbolig i Drammen oppført i 1953, med tilbygg fra 1976.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Boligen er opprinnelig bygget i 1954 og det er laget et tilbygg i 1976. Det er en bolig med praktisk planløsning og god arealutnyttelse. Det er behov for oppgraderinger og vedlikehold av de fleste overflater (...)

Boligens grunnmur ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Grunnmur har en normal teknisk tilstand, stedvis er det registrert riss og sprekker. Det er innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på fukt i yttervegger. Det er på befaringsdagen ikke registrert fukt i innredet areal, men skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

Det ble registrert noe fuktutslag på gulv og i grunnmur.

Drenering ble også gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Eventuell drenering er fra byggeår med noe oppgradering av subuss rundt boligen.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

(...)

Det må påregnes oppgraderinger av drenering og fuktsikring.

Tilstandsrapportens punkt "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble gitt TG 2:

Stedvis riss/sprekker i mur anses som normalt. Det er ikke påvist problemer med konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold.

(...)

God vedlikeholdt og tilstand.

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

Samtlige av boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, med noen få unntak.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1987. Det var ikke krysset av hverken ja eller nei på spørsmål om selgers kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller, men selger kommenterte "*satt inn stålrør i pipen*". Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, og kommenterte "*Maur, ikke i 2019*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.20, og overtatt av kjøper den 24.6.20.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i gulv i kjellerbod, feil ved kledningen og museekskremitter langs gulvlist. Kjøper reklamerte til selskapet den 27.7.20.

Kjøper innhentet rapporter fra takstmann G. og Anticimex.

Takstmann G. registrerte svikt og misdannelse i oppforet gulv i innredet kjellerrom som en følge av fuktproblematikk, samt at utvendig kledning ved inngangspartiet ikke var montert forskriftsmessig. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 560 000 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

Utvendig kledning ved inngangsparti:

Det er registrert dårlig teknisk løsning på utvendig kledning ved inngangsparti. Kledningen består av panel av treverk, og er avsluttet under terreng, samt mot støpt konstruksjon. Det er ingen fuktsikring mot subbus/fyllmasser og kledning, og det er registrert råteskader i kledningsbord avsluttet under terreng. Det er benyttet søplesekker som ekspansjonsfuge/fuktsikring mellom kledning og betong.

Innredet kjeller:

Grunnmur og kjellergulv består av betong, og er oppforet og utforet. Det ble registrert svikt og misdannelse i oppforet gulv i innredet kjellerrom. Det ble registrert fukt i oppforet gulv mot yttervegger i innredet rom og kjellerstue. Ved utsparring i vegg ved måler til oljetank, er det registrert forvitret betong/murpuss og en stor mengde spindellev, noe som indikerer fuktproblematikk over tid. Oppforet gulv er tekket med teppe, og utforede vegger er tekket med malte plater og panel.

(...)

Drenering:

Tidligere eier ser ut til å ha utført noe tiltak i forbindelse med drenering eller å lede overflatevann vekk fra bygningen. Det er støpt en konstruksjon med vannrenne mm, som går fra inngangsparti og ledes videre til hage/skråning. Dette ser ut til å være utført 04.09.2016.

Grunnmuren og kjellergulv er ikke utvendig isolert eller fuktsikret, og innvendig påforede vegger samt tilfarergulv anses å være en risikokonstruksjon. Det er stor fare for kondensering i konstruksjonen og skader vil oppstå med tiden. Det er ikke mulig å fastslå om fuktskadene er forårsaket kondens i konstruksjonen, svikt i drenering, eller en kombinasjon av de to.

Anticimex konkluderte med at det hadde vært sporadisk museaktivitet i boligen, og det ble registrert enkelte utettheter i konstruksjonen med tilkomstmuligheter for mus. Fra rapporten av 11.8.20 hitsettes:

Observasjoner på stedet

Det er noe muselort på loftet samt i taket over et soverom i 2 etasje. Muselort funnet på loftet fremstår som gammelt. Det ble ikke merket lukt under befaringen. Boligens hoveddel er laget i mur som fremstår som tett. Det er et tilbygg bygget i tre fra 70-tallet på fremsiden av huset. Det er en vegg på siden av tilbygget hvor kledning går ned i bakken. Det er ikke mulig å kontrollere oppunder kledning her, da det er fylt på masser helt inntil kledning her i ettertid. Den nevnte kledningen er i dårlig forfatning, med synlige råteskader der denne er i kontakt med bakken, samt enkelte plasser rundt vinduer. Det er i konstruksjonen over nevnte vegg det er blitt funnet muselort. Det er ellers funnet noen utettheter i vegger inne i garasjen som er en del av bygget, samt oppunder kledning over inngangspartiet.

Vurdering

Det er ingen fast etablert bestand av mus som bor i boligen på nåværende tidspunkt. Sannsynligvis tar mus av arten småskogmus seg inn i bygningen i løpet av høst og vintermånedene, og trekker ut igjen når våren kommer. Utetthetene som er påvist er alle i boligens tilbygg. Det antas at påviste utettheter har vært til stede siden tilbygget ble bygget en gang på 70-tallet. Det er da naturlig å anta at det har vært museaktivitet i boligen i opptil 40-50 år. Mus kan produsere mer enn 50 lort i løpet av et døgn. Muselort som ligger tørt og beskyttet i en boligs konstruksjon holder seg i årevis. Dette betyr at selv kun sporadisk museaktivitet i en bolig over tid vil føres til forholdsvis mye muselort i konstruksjonen.

Selskapet innhentet selgers kommentar vedrørende nedsunken gulv i bod og mus, som ble oversendt kjøper i e-post av 14.8.20:

Selskapet har vært i kontakt med selger, som stiller seg uforstående til de påreklamerte forhold. Selger opplyser å ikke ha hatt kjennskap til eller mistanke om verken sunken gulv eller mus i boligen i sin eiertid.

Selskapet har også bestridt at selger har unnlatt å gi fullstendige opplysninger om kledningen.

Selskapet fremla senere en mer utfyllende forklaring fra selskapet i e-post av 19.3.21:

Hun påstår at jeg bevisst har skult at det har vært mus i huset. Hun påstår også at jeg med vilje ikke har fortalt om fuktighet i kjelleren, alt dette er ikke riktig.

Att det er problemer med ingangspartiet er ukjent for meg. Vi støpte renner for at vannet ikke skulle komme inn i huset.

Innredningen i kjeller er lagd av u faglerte personer, når dette ble gjort husker ikke jeg.

(Kjøper) påstått at hun spurte meg om det hadde vært mus i huset og om fuktighet i kjelleren, det husker ikke jeg.

Jeg (..) har ikke prøvd og skjule noe for kjøper. (...) Jeg har fortalt alt jeg vet om huset, selv om jeg at jeg har bodd i huset hele livet så har jeg fortalt det jeg vet.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og § 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at det var brukt søppelsekker som fuktsikring der hvor selger angivelig hadde støpt renne for å lede vann bort fra husveggen og signert navnet sitt i 2016. Kjøper viste videre til at utbedringskostnadene utgjorde 22,4 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 560 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har bestridt at det ble gitt ufullstendige opplysninger om kledningen. Videre anførte selskapet at det var tale om en bolig som var ca. 67 år gammel, og hvor samtlige bygningsdeler som det ble reklamert over var gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at selger hadde bestridt kjennskap til forholdene, og at det på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling ikke var klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte manglene. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå

en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg den fremlagte forklaringen fra selger av 19.3.21 og kjøpers anførsler i brev av 4.3.21, men kan ikke se at det her fremkommer noe som er egnet til å stille saken i et annet lys. Manglenes art, kombinert med nemndas skriftlige saksbehandling, innebærer at det ikke kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det ble gitt adskillige risikopplysninger for boligens bygningsdeler. Sett i lys av at boligen var 67 år gammel på salgstidspunktet og at det fremgikk tydelig at den hadde behov for oppgraderinger og vedlikehold, finner nemnda det klart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).