

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-448

7.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og kondensskader på loft – mus/flaggermus – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Hå kommune oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 20.11.19. I tilstandsrapporten ble loftet vurdert til TG 2, og det ble opplyst at loftet var inspisert gjennom loftsluke. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt- og kondensskader på loftet, og funn av ekskrementer etter mus/flaggermus. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann etter avhl. § 3-7. Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 55 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader og skadedyr på loft, jf. avhl. § 3-7:

Boligen er en enebolig i Hå kommune oppført i 1997.

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

Velholdt enebolig over 2 plan med romslig stue, praktisk kjøkken. 3 soverom og parkering i garasje

I eierskifterapport som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Befaringsdato 09.09.2019

(...)

Loft er ikke besiktiget da det mangler loftsluke med stige.

Loftet ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Her vurderes: (innvendig) på overflater kontrolleres det om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.

Type loft: Uinnredet

Er loftet inspiserbart (f.eks gjennom loftsluke)? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Lufting av konstruksjonen: Ja

Er isolasjonen godt tilpasset konstruksjonen? Ja

Totalvurdering

Loft er vurdert fra luke på bakgrunn av tilkomst.

Noe fuktrenninger på pipe observert inne på bad. TG 2.

Det er observert noen fuktroser i overflater på loft, på bakgrunn av tilkomst knyttes det usikkerhet til om dette er pågående lekkasjer eller fra byggeår. TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at lufting mellom taksperr med kaldloft kan være en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja

Kommentarer

TG 2 er gitt på bakgrunn av noe vanskelig tilkomst til loft og at det er observert fuktrenninger på pipe inne i skap bad. Det knyttes dermed usikkerhet til om dette skyldes lekkasjer fra tak eller andre forhold. Anbefaler å lese hele punktet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2002. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr og fukt i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.19, og overtatt av kjøper den 20.11.19.

Kort tid etter overtakelsen av boligen syntes kjøper at det var noe kaldt i boligens 2. etasje, og undersøkte loftets isolasjon. Kjøper oppdaget skader på loftet og i loftets isolasjon, herunder fukt- og kondenssskader og større mengder mus/flaggermus-ekskremer. Kjøper har fremlagt en rekke bilder i saken. Kjøper reklamerte til selskapet den 9.1.20.

I mellomtiden var kjøper i kontakt med fagkyndige for å få pristilbud på utbedring av fukt-/kondenssskadene og museskadene på loftet. Kjøper har fremlagt tilbud fra Byggmester B. for montering av luftepipe som skulle transportere den fuktige luften fra baderommet og ut av boligen på totalt kr 26 500. Kjøper har også fremlagt et tilbud fra Byggmester S. på kr 28 500 for legging av ny isolasjon etter muse- og fuktskader. Totalt utgjorde utbedringskostnadene kr 55 000.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke var kjent med de påberopte feilene ved salget av boligen, og stilte seg uforstående til kravet som ble fremmet. Selskapet oppga at selger var en eldre kvinne, som opplevde situasjonen som overveldende og forvirrende, og det hadde derfor ikke vært mulig å innhente en skriftlig uttalelse fra selger.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger eller selgers takstmann måtte kjenne til fukt- og kondenssskader, samt skader etter mus/flaggermus. Kjøper viste bl.a. til at selgers takstmann gjennom sin rapport hadde bekreftet at han hadde undersøkt loftet gjennom loftsluken, og at det ikke var funnet spor etter fukt eller skadedyr.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 55 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for selger eller selgers takstmann etter avhl. § 3-7. Selskapet har vist til at selger ikke kjente til forholdene, og at selgers takstmann opplyste at loftet ikke var besiktiget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant ikke at det forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene på loftet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet fukt- og kondenssskader på loftet samt forekomst av mus- og flaggermusekskremer.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene.

Selger identifiseres imidlertid med takstmannen som har utarbeidet eierskifterapporten, og spørsmålet er da om takstmannen kjente eller måtte kjenne til fukt- og kondenssskadene på loftet, samt forekomsten av ekskrementer etter mus og flaggermus. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi kan heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til forhold på loftet, utover det som fremkommer av eierskifterapporten. Sekretariatet bemerker at det i rapporten ble kommunisert flere risikoopplysninger om loftet. Loftet ble vurdert til TG 2, som i henhold til rapportens forutsetninger innebærer "vesentlige avvik". I rapporten var det opplyst at loftet ikke var besiktiget grunnet vanskelig tilkomst, men at det var foretatt inspeksjon gjennom luke. Det ble videre opplyst at det var observert fuktroser i overflater på loft, og fuktrenninger på pipe inne i skap på bad. Takstmannen bemerket at det var knyttet usikkerhet til om dette var pågående lekkasjer eller fra byggeår. Videre var det opplyst at ytterligere undersøkelser anbefales. Se til sml. bl.a. FinKN 2020-916 og FinKN 2020-914.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av klagen til nemnda bemerkes at nemnda legger til grunn at takstmannen har inspisert loftet gjennom takluken, og at takstmannen ikke fysisk har gått rundt på loftet, jf. opplysningene i eierskifterapporten. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om dette.

Det er i klagen til nemnda fremlagt bilder av loftet, som er opplyst å være tatt av kjøper kort tid etter overtakelsen. Takstmannen besiktiget boligen 9.9.19 og kjøper overtok boligen 20.11.19. Reklamasjonen er fremsatt 9.1.20. Selv om bildene etter det opplyste er tatt kun to og en halv måned etter takstmannens inspeksjon av loftet, er det vanskelig ut fra sakens dokumenter å ha en bestemt oppfatning av hvordan loftet fremsto på inspeksjonstidspunktet i september, samt hvilke deler av loftet som var tilgjengelig for takstmannens inspeksjon fra luken. Nemnda kan ikke se at bildene sammen med opplysningsbildet for øvrig, herunder de forholdsvis lave utbedringskostnadene som tilsier at skadeomfanget er forholdsvis begrenset, sannsynliggjør at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, verken av selger eller takstmannen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).