

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-496

20.5.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Fuktskader i stubbloftskonstruksjon og gulv – mus på loftet – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Tromsø, oppført i 1969 samt rehabilitert/ombygget i 1978 og 1986, ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill., og overtatt av kjøper den 2.9.19. I salgsdokumentene ble det opplyst at det meste av innredninger og utstyr var av eldre dato. Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt-, mugg- og råteskader i underetasjen, samt musefeller og muselort på loftet. Kjøper kontaktet en takstmann som mente at stubbloftskonstruksjonen var skadet og måtte skiftes ut i sin helhet, at dreneringen hadde sviktet, og at et tilfarergulv var skadet grunnet konstruksjonsfeil. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de kunne regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 785 406, inkludert takstkostnader på kr 23 959, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader og mus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig over to plan i Tromsø kommune, opprinnelig oppført i 1969 samt rehabilitert/ombygd i 1978 og 1986.

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

INNHold

Boligen har 2 etasjer. I underetasjen er det i dag midlertidig innredet med 2 utleiedeler med stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og vindfang samt 2 boder. I 1. etasje er det stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, entré og vindfang. I tillegg er det tilbygget garasje og frittstående sportsbod.

(...)

STANDARD

Det meste av innredninger og utstyr er av eldre dato. Vinduer i underetasjen er fra byggeår og bør påregnes skiftet. For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takst.

I verditaksten ble boligens tekniske verdi beregnet til kr 2 856 506 etter et fradrag for alder, slitasje, etc. på kr 2 337 142 (45 %). Fra verditaksten hitsettes:

FUNDAMENTERING, GRUNNMUR OG KJELLERGULV

Grunnmur av Lecablokker, utvendig skvettpusset og malt. Innvendig antatt noe isolert og platekledd. Gulv i bakre del av boligen har betonggulv. Fremre del har krypkjeller med bjelkelag som gulv. Ingen kjellerluke ble påvist ved befaringen.

(...)

KONSTRUKSJONSMETODE OVER GRUNNMUR OG UTVENDIGE FASADER

Vegger av 4" bindingsverk med 10 cm isolasjon og stående kledning. Etasjeskill av trebjelkelag som antas være noe isolert.

(...)

TAKKONSTRUKSJON MED YTTERTAK

Saltak med sperrekonstruksjon. Takbord og pappshingel som tekke. 10 cm isolasjon mot kaldloft. Taktekke av Terraplegel stålplater samt takrenner, nedløpsrør og beslag av stål. Dette ble utført 2018.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1992, og at selger hadde bodd i boligen i 27 år og 1 måned, inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde bl.a. krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig m.m. i underetasje, samt på spørsmål om sopp/råteskader/skadedyr m.m. På spørsmål om det hadde blitt innredet/bruksendret/bygget ut kjeller m.m. hadde selger krysset av "Ja" og forklart at *"Underetasje ble bygget om til leilighet (innredet) til familie for en periode"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.19, og overtatt av kjøper den 2.9.19.

I forbindelse med oppgradering av badet i utleiedelen etter overtakelsen, ble deler av gulvet ned mot krypkjelleren åpnet. Krypkjelleren ble inspisert av en snekker, og det ble avdekket fukt- og råteskader. Forholdet ble påreklamert overfor selskapet, og takstmann O. ble rekvirert for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann O. utarbeidet en rapport, som senere ble revidert slik at krypkjelleren ble vurdert opp mot gjeldende forskrifter og byggeskikk i 1969. Det fremgikk bl.a. av rapporten at stubbloftskonstruksjonen var skadet i sin helhet, og at årsaken var fukt fra omkringliggende terreng samt kondensproblematikk. For å hindre fremtidig kollaps anbefalte takstmann O. at stubbloftskonstruksjonen ble utskiftet i sin helhet, og takstmann O. mente at det i den forbindelse var nødvendig å rive veggene som sto på konstruksjonen.

Utbedringsarbeidene ble ferdigstilt i desember måned 2019, og kjøper har lagt frem fakturaer som viste totale utbedringskostnader på kr 464 505 inkl. mva.

Selskapet utarbeidet i ettertid et teknisk notat ved takstmann R. Takstmann R. var enig i at det var store skader på stubbloftsbordene, men kunne ikke se tegn til råteskader av bildene som var lagt frem, og mente at det ikke var nødvendig å skifte ut konstruksjonen i sin helhet. All den tid takstmann R. ikke hadde anledning til å befare boligen, utarbeidet han ikke et kostnadsestimat, men bemerket at løsningen han skisserte åpenbart var en rimeligere løsning enn å rive alt for å etablere et komplett isolert og støpt dekke. Takstmann O. kommenterte i ettertid notatet til takstmann R., og uttalte bl.a. at skadeårsaken var feilkonstruksjon – ikke elde og/eller normal slitasje.

En av kjøperne hadde astma, og opplevde problemer ved bruk av det ene soverommet i underetasjen. Dette soverommet lå over et støpt betongdekke, og gulvet var av tilfarerkonstruksjon. På grunn av problemene begynte kjøper å mistenke at det kunne være muggsopp, og gulvet på soverommet ble åpnet. Takstmann O. befarte boligen på nytt, og konstaterte at det var fuktmerker på ytterveggene på grunn av sviktende drenering, samt at tilfarerkonstruksjonen hadde blitt angrepet av mugg og råtesopp grunnet konstruksjonsfeil. Det ble bl.a. påpekt at det manglet fuktsperre mot grunn – både mellom grovstøpen og tilfarergulvet og mellom grovstøpen og underliggende terreng. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 87 366 inkl. mva.

Våren 2020 avdekket kjøper muselort og klappfeller under isolasjonen på kaldloftet. Skadesaneringsfirmaet A. ble kontaktet, og etter gjennomført befaring kunne A. konstatere at ytterkledningen manglet musesikring, samt at det var spor av musegift under isolasjonen. Antatt alder ble satt til 3-5 år. A. mente at det var tale om et aktivt angrep, og konkluderte med at musesikring av kledning måtte etableres, samt at muselort og muserester måtte fjernes. Kjøper innhentet deretter et pristilbud på fjerning av museekskremitter og luktsanering, inkl. fjerning av isolasjon på totalt kr 202 338 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Som vi har opplyst om i e-post av 22.05.20 har selger i løpet av sin eiertid fanget en mus. Selger presiserer at hun ikke har vært plaget med mus i boligen. Hun opplyser videre at hun har oppbevart klær på loftet og ikke sett muselort eller spor etter mus på loftet. Da hun tømte loftet i forbindelse med salget så hun heller ingen museloft. Selger har også vært i kontakt med sin eksamboer som hun kjøpte huset sammen med i 1994. Hun opplyser at han ikke engang kunne huske at de hadde fanget en mus, og bekreftet overfor selger at de aldri var plaget med mus på loftet.

(...)

Når det gjelder råte/fuktskader på gulv i soverom i kjeller er forholdet ukjent for selger. Et av selgers stebarn og hennes tidligere samboer hadde begge astma. De har ikke hatt noen problemer med å oppholde seg i underetasjen.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger om mus, manglende fuktsikring og ufagmessige arbeider med tilfarergulvet. Uansett forelå det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd oppad begrenset til kr 785 406, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 761 447 inkl. mva. og takseringskostnader utgjorde kr 23 959. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til selgers forklaringer, at det var uklart om relevante kostnader oversteg den veiledende prosentsatsen oppstilt i retts- og nemndspraksis, samt til at det uansett ikke forelå et tilstrekkelig kvalitativt avvik til at mangelen var vesentlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Bl.a. på bakgrunn av boligens alder, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader i stubbloftkonstruksjon og gulv samt forekomst av mus.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse av dette spørsmålet, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda av 18.3.21, men kan ikke se at det som her fremkommer er egnet til å stille saken i et annet lys. Nemnda kan ikke se, på bakgrunn av sakens dokumenter, at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, så er nemnda enig med sekretariatet i at det prosentvis avviket er tilstrekkelig høyt til at det

kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, siteres fra sekretariatets vurdering:

Boligen ble opprinnelig oppført i 1969 samt rehabilitert/ombygd i 1978 og 1986. Det tekniske fradraget i verditaksten på 45 % tilsa at boligen hadde et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Ettersom boligen ble solgt uten byggeteknisk gjennomgang, kunne det heller ikke utelukkes at det forelå større skjulte skader som først kunne avdekkes ved nærmere undersøkelser. (...)

Som nevnt ovenfor ble det ikke opplyst om musesikringstiltak, og hensett til byggeåret mener sekretariatet at det må ha vært påregnelig at mus tok opphold i boligen fra tid til annen. Selv om museforekomst i utgangspunktet er påregnelig, følger det av FinKN 2020-576 at det unntaksvis kan foreligge en vesentlig mangel der museplager og museskader går langt ut over det som kan forventes. I denne saken fremstår imidlertid museproblematikken begrenset til kaldloftet, og sekretariatet har ikke grunn til å tvile på at problemet vil elimineres gjennom anbefalte sikringstiltak, skifte av isolasjon, rengjøring og luktsanering.

Det ble ikke gitt opplysninger om dreneringen eller fuktsikringen av underetasjen ved salget. I fravær av andre opplysninger måtte dreneringen antas fra byggeåret, jf. bl.a. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Selv om det kunne forventes at boligen hadde et visst system for bortledning av vann, må det ha vært betydelig usikkerhet knyttet til dette systemets funksjon – både hva gjelder utførelse og restlevetid. Vi viser til O.s rapport, der han bl.a. uttalte at:

Av SINTEF 700.320 tabell 4 fremgår det at en drenering rundt en bolig har en middels forventet levetid på omlag 40 år. Da boligen er oppført i 1969 betyr dette at dreneringen er 51 år gammel. Dette er 11 år mer enn forventet levetid på en middels god drenering.

Ettersom boligen ble solgt med en enkel verditakst, måtte det også tas høyde for at det kunne ha oppstått skjult svikt som verken selger eller selgers takstmann hadde anledning til å avdekke. Som O. har påpekt, mener vi at kjøper – som var klar over boligens byggeår – fikk en oppfordring til å undersøke når dreneringen ble vedlikeholdt/oppgradert sist.

Det fremgikk av verditaksten at krypkjelleren ikke ble besiktiget pga. manglende kjellerluke. Krypkjellere og stubbloftskonstruksjoner er generelt ansett som risikokonstruksjoner med tanke på fukt, men dette var ikke bemerket i salgsdokumentene. R. og O. virker uenige om skadene i stubbloftskonstruksjonen er en konsekvens av typisk eller atypisk utførelse. R. har tatt til orde for at skadene trolig skyldes en kombinasjon av at konstruksjonsmetoden er utsatt, samt naturlig slitasje og elde. O. har derimot fastholdt at hovedårsaken til fuktskadene var måten stubbloftskonstruksjonen er oppført på. Vi oppfatter O. som at skadene først og fremst skyldes ufagmessig utførelse. Som nevnt har sekretariatet vanskelig for å overprøve fagkyndiges vurderinger. Slik vi vurderer saken, er det ikke avgjørende om O. eller R. har rett. I fravær av andre opplysninger måtte det antas at stubbloftskonstruksjonen var fra byggeåret, og ut ifra levetidsbetraktninger måtte det påregnes at behov for vedlikehold og utskiftning kunne oppstå i nær fremtid. Det kunne heller ikke utelukkes at et slikt behov allerede forelå på overtakelsestidspunktet, uten at dette var synbart for selger eller takstmannen.

Selv om det foreligger avvik fra hva kjøper kunne forvente i denne saken, er bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. forbeholdt de utvilsomme misforholdene mellom boligens forventbare og faktiske stand. Etter en samlet vurdering har ikke sekretariatet funnet at det foreligger et utvilsomt misforhold i denne saken.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda har funnet saken krevende, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til å kunne slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon om at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt

og boligens tilstand. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på bygningsdelenes alder, de risikoopplysninger som var gitt ved salget samt at boligen ble solgt med kun en verditakst.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).