

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-640

29.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Sopp og råteskader – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Moss oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.18. Ved utskifting av vinduer to år etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader og sopputvikling rundt vindu i boligens andre etasje. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet og viste bl.a. til at det var påført byggeskum på, rundt og i skadene. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med forholdet. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 211 086.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sopp og råteskader, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Moss kommune oppført i 1952.

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

Yttervegger av reisverk. Ytterveggene er etterisolert iflg.eier. De utvendige overflatene er med pusset grunnmur ellers liggende og stående trekledning. Vinduer med 2-lags isolerglass. Alle vinduene er utført med trekarmer. Det er koblete vinduer i kjeller med unntak av vinduet på gjesterommet. Nytt PVC-vindu i 2. etasje. Skadet vindu i spisestuen. Vinduet i dusjsonen på badet i 2. etasje er skrudd fast og kan ikke åpnes.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor veggkonstruksjon og vinduer ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. Det ble opplyst om "*ingen spesielle anmerkninger*". Vinduer ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om nytt pvc-vindu i 2. etg., og skadet vindu i spisestuen.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2004. På spørsmål om kjennskap til sopp- og råteskader hadde selger krysset av "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.12.17, og overtatt av kjøper den 1.2.18.

I forbindelse med vindusutskifting ca. to år etter overtakelsen, avdekket kjøper råteskader med sopputvikling rundt vindu i 2. etasje. Dette var delvis tildekket med byggeskum. Forholdet ble undersøkt av takstfirma K., Norsk Hussopp Forsikring og Mycoteam.

I skaderapport fra takstfirma K. datert 6.7.20 fremgikk følgende:

Det er avdekket råte og soppskader i reisverkskonstruksjon fra byggeår 1952, avdekkede skader er rundt vindusåpninger i 2 etg. Dette er gamle skader som har oppstått før vinduer og ytterkledning ble skiftet en gang på 80-90 tallet. Ved etterisolering har skadene blitt avdekket men det har kun blitt gjort en delvis utskifting av råteskadene.

Antatt har råteskaden utviklet seg over 40-50 år og stanset utvikling ved etterisolering og ny vindustetting en gang på 90 tallet. Vi registrerer ingen fuktighet i rå angrepet er lokalt over det råteskadede området og er trolig Hvit tømmerkjuke

Fra Mycoteams rapport datert 23.7.20 hitsettes:

2. Resultater

Hvitkjuke (*Antrodia* sp.) er vanlige skadegjørere på trematerialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer, gjerne i kombinasjon med høy temperatur. Soppene har liten evne til å spre seg inn i friskt og tørt treverk, men kan lokalt forårsake omfattende skader. Utskifting av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppsekten.

(...)

4. Aldersvurdering av skaden

Alle råtesopp-skader er utviklingsskader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Skal man si noe sikkert om utviklingsforløpet av en råtesopp-skade må man sette sammen informasjon om bl.a. treverkets råtestruktur, skadeårsak, evt. forandringer av konstruksjonen samt opplysninger om tidligere skader/skadeutbedring.

For at trematerialer skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 3-5 år, avhengig av tilgang på fuktighet. Ut i fra mottatt fotomateriale fra stedet tror vi at skaden har utviklet seg over enda lengre tid. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket har vært fuktet opp over lang tid, og at fukt- og temperaturforhold har vært på stede for at råtesopp-skaden har fått utvikle seg sakte.

Kjøper engasjerte snekker E. til å åpne konstruksjonen flere steder for å avdekke det totale skadebildet. De totale utbedringskostnadene ble beregnet til kr 293 750 inkl. mva. I tilbudet ble følgende beskrevet:

Viser til befaring med huseier, (..) rive utvendig og innvendig rundt vinduer for å utbedre pågående soppangrep skjære ut og skifteangrepet treverk min. 20 cm fra synlig soppangrep skifte underliggende losholdt samt bunnsviller og bindingsverk begge sider av vindu montere vindsperre sløyfer, lekter isolere og panel samt male denne, samt nye va ny gips og lister på insiden, skjøte innpå gammell eventuelt skifte hele veggen med muligens må kjøkkene demonteres på vindu et i første etg, prisene inkluderer materialer forbehold om ytterligere skader utover det som er avdekket i dag det er tydelig at dette er en gammel skade som det er "lappet" oppå, da verken pla jobben ville vært mye enklere å gjennomføre under tidligere oppussinger, (...)

Selskapet avslo kravet, og kjøper utbedret forholdet for kr 211 086.

Ifølge selskapet har selger ikke kjent til råte- eller sopp-skader, og selger har forklart å ha brukt byggeskum til tetting ved montering av vinduene. Det var ikke brukt for å skjule skader eller erstatte skadd trevirke.

Kjøper har i hovedsak anført at selger kjente eller måtte kjenne til omstendigheter ved boligen som en kjøper kunne regne med å få opplysninger om, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde påført byggeskum på, rundt og i skadene. Ifølge rapportene var råte- og sopp-utviklingen godt synlige på tidspunktet selger utførte arbeidene med byggeskum. De fagkyndige vurderte skadene til å være gamle, og at de senest kunne stamme fra 80- eller 90-tallet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 211 086, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at selger har kjent til råteskader og soppforekomst, og det ble også tilbakevist at han i forbindelse med etterisolering skulle ha påført byggeskum på og i skadene, som kjøper anførte. Selskapet har anført at det hadde formodningen mot seg at selger skulle ha oppdaget råte- eller soppforekomst uten å hverken reklamere eller utbedre dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet spørsmålet om mangelsansvar grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 vanskelig. Det springende punktet er om selger kjente til eller måtte kjenne til råteskadene rundt vinduene, i lys av det ble foretatt tetting med byggeskum. Kjøpers advokat har i brev av 5.5.21 til nemnda bl.a. vist til at påføringen av byggeskum på *"ethvert sted med råteskade"* trekker i retning av kunnskap om skadene. Nemnda er for så vidt ikke uenig i dette, men er i tvil om de fremlagte bildene i tilstrekkelig grad er egnet til å underbygge en slik påstand. Nemnda viser videre til at påføringen skal ha skjedd så langt tilbake i tid som 2004, og at det er noe vanskelig å tyde skadebildet og den utvikling som kan ha skjedd. Endelig viser nemnda til at selgers forklaring om at skummet kun ble brukt til tetting og isolering fremstår som plausibel nok. Slik nemnda tolker bildene, er det vanskelig å se det som sannsynliggjort at råteskadene var så synlige eller åpenbare for selger at han måtte forstå at bruk av byggeskum ikke var noen adekvat måte å håndtere dette forholdet på. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og utelukkende på bakgrunn av middelbar bevisføring har nemnda – under tvil – kommet til at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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