

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-653

1.7.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fukt i utvendig bod – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

Et rekkehus i Oslo fra 1952 ble solgt "som den er" for kr 7,95 mill., og overtatt av kjøper 10.7.19. Det ble opplyst ved salget at det utenfor inngangsdøren var en sportsbod på ca. 2 kvm. I egenerklæringen hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet sopp og råteskader. Kjøper oppdaget i desember 2019 fukt og mugg både på gjenstander og på bygningsmasse i sportsboden. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fuktproblemer i boden. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde opplevd problemer med fukt, mugg eller sopp i boden i sin eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 78 403.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i bod, jf. avhl § 3-7.

Den aktuelle boligen er et enderekkehus i Oslo oppført i 1952.

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

Innholdsrikt rekkehus som inneholder 1. etasje med entré/gang, separat kjøkken med integrerte hvitevarer og stor stue med utgang til terrasse og hage. 2. etasje med gang, bad/wc og 3 soverom. Fra gangen er det takluke opp til råloft med gode lagringsmuligheter. Underetasje med kjellerstue, kontor og bad/wc. I tillegg er det en utebod tilknyttet inngangsparti.

(...)

Standard

1. etasje:

Entré:

Malt tak med downlights, malte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Stor skyvedørsgarderobe for klær og annen oppbevaring. Utbygget inngangsparti med ekstra plass i forhold til opprinnelig løsning. Utenfor inngangsdøren er det en sportsbod på ca. 2 kvm og platting. Det ble montert nytt utelys ved inngangen i 2017.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013.

Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

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

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 950 000 ved kjøpekontrakt datert 5.6.19, og ble overtatt av kjøper 10.7.19.

Kjøper oppdaget 23.12.19 mugg på både gjenstander og bygningsmasse i boden. Kjøper kontaktet i denne forbindelse både styret og selger ved e-post av 30.12.19. Det hitsettes følgende fra e-posten:

Nå er dette vår første vinter i (boligen), som vi overtok 10. juli. Da jeg åpnet min bod den 23. desember oppdaget jeg at det var svært fuktig der. Alle tregjenstander og innsiden av døren er dekket av mugg. Det er tydelig at det er en lekkasje i taket da de to nederste takbordene ser helt våte ut og er mørke brune/ svarte av farge. Skaden ser derfor ikke ut til å ha oppstått akutt, da yttertak ser helt inntakt ut. Det uvisst hvor lang innover i tak skaden går. Enkelte sorte striper kan tyde på at det også går over den inbygde garderoben i gangen. For meg ser loftet forøvrig tørt ut, men hele taket bør nok sjekkes over.

Selger svarte på e-posten 5.1.20:

Dette var leit å høre om. Håper du ikke har fått store skader på tingene dine!

Vi har ikke kjennskap til noen lekkasje i boden gjennom den tiden vi bodde i boligen.

Da boden er bygd iht byggeskikk anno 1950 tallet, dvs en uisolert rå-bod, har vi tatt forbehold og lagret eiendeler i boden som tåler å stå utendørs.

Om det mistenkes at det er en lekkasje fra takkonstruksjonen eller svikt i annen type konstruksjon i boden så sier vedtektene (..) at dette er selskapets sitt vedlikeholdsansvar og bør derfor rettes mot dem. Slik jeg forstår det så har (navn) involvert boligforsikringen til (boligselskapet).

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra E. AS av 11.3.20:

Vannskadene/råteskadene dine i bodtaket kommer kondens og ikke lekkasje oven ifra. Dette kommer av mangelfull isolasjon og fuktsperre fra gangen/bak klesskapet og i taket.

I befaringsrapport fra takstmann S. datert 22.6.20 ble utbedringskostnadene angitt til kr 70 000 inkl. mva. Det hitsettes fra rapporten:

Konklusjon

Skaden skyldes fuktskader på grunn av ufagmessig utførelse av innbygging/utvidelse av entre. Forholdet er lite synlig for menigmann. Det er ikke kjent når arbeidene ble foretatt, eller hvem som har utført arbeidene. Dersom det er innled firma som har utført arbeidene er dette grunnlag for reklamasjon overfor utførende.

Kjøper fremla uttalelse fra bygningsingeniør M. datert 19.4.21:

Manglende isolasjon og diffusjonssperre i taket i overgangen mot sportsboden har medført at varm inneluft med høyere damptrykk enn uteluften "pumpes" ut i de kaldere hulrommene i bygningskonstruksjonen og videre inn i boden. Denne fuktpåvirkningen har startet fra første dag det ble forskjell i inne- og utetemperatur etter at det åpne utearealet ble innlemmet i den varme delen av boligen. Skadeutviklingen i denne saken må med andre ord ha pågått i hele selgers eiertid og også i tidligere eiers eiertid helt siden ombyggingen ble gjort.

På bakgrunn av de kraftige råte/sopp/muggutslagene som kjøper oppdaget allerede i desember 2019 vil jeg påstå at det er svært usannsynlig at ikke selger har registrert fuktproblemer i løpet av sin eiertid. Så omfattende fukt- og råteskader på treverk som kjøper oppdaget så raskt etter overtagelsen og normal bruk av boligen, oppstår ikke akutt, men kan bare være forårsaket av langvarig fuktpåvirkning. At selger må ha visst om fuktproblemene styrkes etter min mening ved at selger har funnet det nødvendig å bore 8 større luftehull øverst i boddøren en gang etter 2016 (bygningen ble da malt og det observeres ikke malingsrester inne på boreflatene i hullene).

Jeg stiller meg fullstendig uforstående til at selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om at han overhodet ikke har vært kjent med at det har vært problemer med verken "fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker", "sopp eller råteskader", kan medføre riktighet.

Selskapet har fremlagt forklaringer fra selger, hvor selger oppga at forholdet var ukjent. Selger hadde ikke hatt problemer med mugg i boden, og hadde bl.a. lagret en sykkelvogn i boden med stofftrekk som var like fin. Selger hadde laget hull i boddøren, og forklarte at dette var fordi boden

manglet lufting sammenlignet med hvordan det var hos naboene. Ifølge selger var inngangspartiet utvidet/bygget inn av en tidligere eier.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om omfattende fuktproblemer i boden som kjøper hadde grunn til å bli opplyst om. Kjøper viste bl.a. til at forholdet måtte ha vært synlig i selgers eiertid, og at selger hadde boret luftehull i døren for å avhjelpe fuktproblemet. De tilbakeholdte opplysningene hadde virket inn på avtalen og det foreligger dermed en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 70 000, samt takstutgifter på kr 8 403.

Selskapet har anført at selger verken har hatt kjennskap til valg av løsninger skjult bak vegg/takkonstruksjon eller opplevd problemer med fukt/mugg/sopp i uteboden. Det foreligger dermed ingen mangel, jf. avhl § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemer i boden, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet fukt- og kondensproblematikk i en utebod som er tilknyttet boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper anfører at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemene. Det vises til at når selger i e-post av 5.1.20 har opplyst at de kun lagret eiendeler "som tåler å stå utendørs", så underbygger dette at selger hadde mistanke om eller hadde opplevd at boden ikke kunne benyttes som vanlig. Ut fra takstrappen og konstruksjonsfeilen er det også slik at fuktproblemene må ha fremstått likt for selger. I alle tilfeller hadde ikke selger noen rimelig grunn til å ikke vite om fukten da fukten var meget synlig blant annet på døren.

Selskapet viser til at selger bestrider kjennskap til fukt- og muggproblematikken kjøper har opplevd. Det vises til at selger opplyser å ha oppbevart ulike gjenstander i boden uten problemer, blant annet sykkeltrekk. Selskaper påpeker også at avdekkede forhold bak vegg og i tak har vært skjult for selger, og at de aktuelle arbeidene har blitt utført før selgers eiertid.

Sekretariatet kan på bakgrunn av den dokumentasjonen vi har mottatt ikke se det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fukt- og kondensproblematikken kjøper opplever.

Selger har forklart at de ikke opplevde problemer med fukt i sin eiertid, og at de aldri hadde problemer med mugg på det de oppbevarte i boden slik som eksempelvis sykkelvogn med stofftrekk. Selger har i sin forklaring også opplyst at de har ansett boden som uegnet for lagring av eiendeler som ikke tåler å oppbevares ute ettersom det har vært en utvendig og uisolert råbod fra 1950-tallet. Det antydes også fra selger at en fuktig høst kan være årsaken til at kjøper har opplevd problemer, eventuelt endret bruk.

Sekretariatet kan ikke se at det er sannsynliggjort at opplysningene selger kommer med ikke medfører rihtighet. Det er herunder ikke lagt frem uttalelser fra vitner som tilsier dette, og den sakkyndige rapporten sannsynliggjør heller ikke at selgers forklaring ikke stemmer. Vi viser også til at årsaken til skaden, ufagmessig utførelse av innbygging/utvidelse av entre, først ble avklart etter destruktive inngrep, og at innbyggingen ble foretatt før selgers eiertid. Heller ikke bildene av det originale inngangspartiet til en nabo tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til kondensproblemene som ligger til grunn for kravet. Det er i tillegg snakk om en utebod der det naturlig kan være noe ulike forventninger til innemiljø og ulik bruk. Vi er enig med kjøper i at det er noe påfallende at kjøper opplever fukt- og muggproblemer relativt kort tid etter overtakelsen, men kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å legge til grunn at kjøper kjente eller måtte kjenne til problemer, jf. eksempelvis FinKN 2018-666.

Da det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemer, foreligger det ingen mangel, jf. avhl § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse.

Det er i klagen til nemnda blant annet fremlagt en uttalelse fra en fagkyndig, som finner det *"svært usannsynlig at ikke selger har registrert fuktproblemer"* i sin eiertid. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig slik at vurderingen av saken må baseres på gjennomgang av sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, kan nemnda til tross for den fagkyndiges uttalelse ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fukt- og kondensproblematikken i uteboden. Etter nemndas skjønn er det på bakgrunn av middelbar bevisførsel ikke grunnlag for å se bort fra selgers forklaring om at de rent faktisk ikke var kjent med fukt- og kondensproblematikken. Det vises også til at årsaken til skaden var skjult i konstruksjonen, samt at den aktuelle boden er en utebod som fremstår med en enkel konstruksjon. Selger har bekreftet at det var de som boret hull i boddøren, men nemnda kan ikke se at dette kan tas til inntekt for at selger kjente eller måtte kjenne til fukt- og kondensproblematikken i uteboden. Selger har forklart at dette ble gjort fordi *"det ikke var lufting i boden i utgangspunktet, sammenlignet med naboene, og det virket fornuftig for oss å sørge for dette"*. Nemnda finner selgers forklaring plausibel sett i lys av sakens øvrige opplysninger.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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