

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-41

18.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – selgers kunnskap – uttalelse fra leietaker og nabo – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Ringerike kommune oppført i 1927, tilbygd/ombygd på 1940-tallet og i 1988, ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper den 25.9.19. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere feil ved boligen, herunder råteskader i gulvbjelker, skader i yttervegg, kondens, og taklekkasje. Fagkyndig konkluderte bl.a. med at skadene hadde utviklet seg over tid, at råteskader hadde en utviklingstid på 30-70 år, og at kondensering med påfølgende muggdannelser var et pågående problem. Som dokumentasjon på at selger var kjent med forholdene innhentet kjøper flere vitneuttalelser, bl.a. fra selgers leietaker, og naboen. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, da selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, samt at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde bestridt kjennskap til forholdene. Selger opplyste at det hadde vært en konflikt med både nabo og leietaker. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 299 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskade i gulvbjelker, skader i yttervegg, kondens innvendig og taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken gjelder en enebolig i Ringerike kommune, oppført i 1927, tilbygd/ombygd på 1940-tallet, samt tilbygd i 1988 med del for entré og bad/vaskerom.

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

Meget velholdt og godt vedlikeholdt enebolig (...). Boligen har bla. nyere tak, elektrisk opplegg, kjøkken og overflater. Arbeidene er gjort fra 2000 og frem til 2019. Eiendommen fremstår som velholdt og her kan man flytte rett inn.

STANDARD

Boligen har god standard med unntak av bad/vaskerom og fremstår som godt vedlikeholdt. Overflater hovedsakelig med laminat på gulver, malt panel på vegger og malt panel for himlinger.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018, beregnet for frittstående hvitevarer. Bad/vaskerom fra 1988.

Overflater:

Gulv: (...) Gulv i stue og spisestue var nytt i -15.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Bebyggelse

(...) Oppført med gråsteinsmur og støpt grunnmur, samt støpt plate på mark. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metall taksteinsplater. (...)

Standard: Boligen har god standard med unntak av bad/vaskerom og fremstår som godt vedlikeholdt. (...) Naturlig ventilasjon.

Drenering

Utførelse og alder for drenering er ikke kjent.

Frittbærende dekker

Etasjeskillere i tre.

Yttervegger

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledning i malt utførelse. Kledning ble sist malt med to strøk i 2018.

Takkonstruksjoner

Tak for hovedkonstruksjon som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via luke i himling i trappegang. På kaldt loft er det utlagte trebord. Det er ingen synlig ventiler for ventilasjon av kaldt loft og det er noe kondensmerker på gavlvegger. Kaldt loft er besiktiget fra lofts Luke.

Tilbygget del for entré og bad/vaskerom har takkonstruksjon med énsidig fall og kaldt loft. Adkomst via utvendig luke. Kaldt loft er ikke besiktiget.

Taket er tekket med metall taksteinsplater og stål takrenner med nedløp og nødvendige beslag. Ved takfot er det snøfangere. Takteking var ny i 2008.

Vinduer

I hovedsak er det eldre kobla vinduer med ett-lags glass i hver ramme.

På bad/vaskerom er det 2-lags isolerglass fra -78.

2-lags isolerglass med ukjent alder i gang m/trapp og trappegang.

2-lags isolerglass i små vinduer på soverom fra -06, samt ett vindu på ett soverom med 2-lags isolerglass fra -98.

For kjeller er det vinduer med ett-lags glass.

Overflater på innvendige gulv

(...) Gulv i stue og spisestue var nytt i -15.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

(...) Pipe ble murt ny over tak i ca 2001.

Kjøkkeninnredning

(...) Det er ingen kjøkkenventilator over plass til komfyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad/vaskerom fra 1988. (...) Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. (...)

Innredning var ny i -16 og klosett var nytt i -18. Det er noe skader på overflater og bad/vaskerom er moden for renovering.

Luftbehandling, generelt

Naturlig ventilasjon ventil i yttervegg for stue og spalteventil i vinduskarm for noen isolerglass. I grunnmur er det også ventiler. For bad er det elektrisk avtrekksvifte med utkast på yttervegg.

Boligens tekniske verdi ble vurdert til kr 1,9 mill., etter et fradrag på kr 800 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeid.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at han kjøpte boligen i 1999, men at han kun hadde bodd der i ett år og en måned, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med "drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller", på spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader" i boligen, og på spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade." På spørsmål om kjennskap til om det var

"utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade" svarte selger "ja, kun av faglærte. P. AS. Lagt nytt tak i 2008."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.19, og overtatt av kjøper den 25.9.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere feil ved boligen, herunder kondens, fukt og råteskade, og det ble reklamert på forholdene overfor selskapet den 20.11.19.

I skaderapport fra takstfirma V. datert 28.1.20 fremgikk bl.a. følgende:

Skadedato: Skadene har utviklet seg over tid. Her er det råteskader som har utviklingstid på 30-70 år. Kondensering med påfølgende muggdannelser er et pågående problem. Skadedatoer er ikke satt.

Konklusjon skadeårsak

Takstmannen konkluderer med at det er registrert flere skadeforhold på bolighuset. Det er registrert råteskader i gulvkonstruksjon 1 etasje. Videre er det registrert råteskader i veggkonstruksjoner loft. I tillegg er det problematikk med kondensering med påfølgende muggdannelse på noen vinduer.

Hovedårsak til skadene er byggemåte og alder. Skadene med råte er godt synlig ved befaringen uten at det er gjort inngrep.

Generelt er denne boligen oppført i tidsrom hvor byggemetoder, materialbruk og utførelse ble gjennomført på annen måte enn det som er vanlig i dag. De avdekkede skadene er typiske resultat av dette. I tillegg er det her tilført andre bygningsmaterialer i takkonstruksjon som har forsterket problemer på loft. Når det gjelder gulvkonstruksjon 1. etasje er det ikke opplyst hvilke materialtyper som er tilført tregulv under laminatgulv. Her kan for eksempel et belegget eller malingstype føre til å bremse dampgjennomgang i konstruksjonen over mur.

Oppsummert konkluderer takstmannen med at det er avdekket skader på bygget med råte og kondensering som ikke var kjent for kjøper i forbindelse med overtakelse av bygget. Det presiseres at avdekket omfang kun utgjør det som er synlig uten inngrep/ åpning av konstruksjonen.

(...)

Konstruksjoner

(...)

Frittbærende dekker: (...) Råte i bjelke der denne går inn i mur. (...)

Beskrivelser

Generelt om skadestedet: Bygget har hovedkonstruksjoner fra respektive byggeår. Dette betyr at konstruksjoner har utidsmessige byggemåter. Dette fører til varme og luftlekkasjer, samt kondensering grunnet dette. Etasjeskiller i den opprinnelige delen av bygget er bygget på typisk måte for oppføringstidspunkt. Byggemåten med bjelker ført inn i steinmur er normalt sett utsatt for råte i treverket som blir bygget inn i mur.

I 2008 ble det etablert ny takteking. Denne består av undertak og takplater av metall. Det er ikke konstantert type undertaksduk. Det antas at det her er benyttet diffusjonstett papp. Tidligere bestod taket etter all sannsynlighet av et sjikts teking av plater eller takstein. Endringen med undertak har sannsynligvis forsterket kondenseringsproblematikken på loftet. Generelt sett har en her et bygg med konstruksjoner som over tid og med endret bruk og oppvarming vil få skader typisk det som er avdekket her.

Hendelsesforløp/orientering: I etterkant av overtakelse høsten 2019 oppdaget kjøperen diverse skader som ikke var opplyst i forbindelse med salget. Det ble først registrert problemer med fukt og kondensering i vinduer soverom 2. etasje. Når dette ble undersøkt ble det registrert råte i konstruksjon yttervegg på loft. Dette har blant annet ført til at deler av kledning yttervegg mangler innfesting. Det ble videre registrert fuktighet på innside ytterkledning, og underside taktro.

Innvendige paneloverflater var nymalte i forkant av salget. I spisestue i 1. etasje ble det registrert at malingen slapp og løsnet blant annet fra gulvlister. Ved befaringen ble det gjort fuksøk med indikator langs gulv. Her ble det funnet målbar fukt med Tramex fuktindikator på gulv langs yttervegger flere steder. Det var da

naturlig å sjekke ut kjeller. I den eldste delen under stue og spisestue var det synlig råteskader i ender av bjelker som går inn i mur. Fuktmålinger på gulv i stuer stammer fra fuktopptrekk gjennom mur. Råten i bjelker har utviklet seg over lang tid og er en typisk skade på denne type konstruksjoner.

Skadeårsak: Det er registrert flere skader i bygget. Hovedårsak til skadene er byggemåte og alder. Råteskader bjelkelag har oppstått som følge av at treverk er murt inn i steinmur og blitt utsatt for fuktighet over tid. Utviklingen av skaden har sannsynligvis startet for 50-70 år siden.

Årsak til råte i konstruksjon yttervegger loft skyldes varmegjennomgang med påfølgende kondensering på loftet. Yttervegger loft har 2 lag papp som vindsperre. Når ny takteking med undertak ble etablert for 12 år siden har dette sannsynligvis forsterket problematikken. Det er ikke gjort tiltak for å erstatte den tidligere utluftingen via taket. Kondenserings problematikken har nok vært tilstede siden bygget ble oppført, men har i hovedsak blitt utluftet med den opprinnelige takkonstruksjonen.

På noen vinduer er det registrert muggdannelser på trekarmen. Dette er å se på som en normal konsekvens av byggemåte og vindus type. Bygget har i hovedsak kun naturlig ventilasjon. Det er da typisk at det dannes kondens på vinduer, dette fører da til fuktighet som etterhvert gir et muggbelegg på vinduskarm.

Utbedringskostnadene ble i rapporten beregnet til kr 217 885 inkl. mva.

Kjøper innhentet en uttalelse fra husets tidligere leieboer G., i e-post av 7.5.20. Det fremgikk der at G. bodde på eiendommen i perioden 2016-2018, at han leide av selger og at rett etter at han flyttet inn begynte veggmalings å flasse av i stuen og spisestuen i første etasje. Stuen hadde nylig vært malt av selger, og det hadde vært mistanke om at fukt var årsaken til at malingen flasket. G. bekreftet å ha informert selger om flassing, men husket ikke om de også informerte om at de trodde årsaken var fukt. G. opplyste at det i løpet av den perioden han bodde på eiendommen også ble avdekket fukt i kjeller, samt betydelig mugglukt, i tillegg til mugg på baderom, bl.a. i vinduskarm, samt at han informerte selger om dette. Ifølge G. var fukt i denne kjelleren naturlig, hensett den byggestandard som var før, da det heller ikke var drenering rundt huset. Det hadde vært mugglukt i kjelleren, men ikke i resten av huset, bortsett fra på badet.

Kjøper innhentet også en uttalelse i e-post av 13.5.20 fra G.s samboer S., som også hadde bodd i boligen. S. forklarte bl.a. om kjennskap til fukt og kondens, og mistanke om mugg/sopp på badet. S. antok at G. hadde meldt ifra om dette til selger.

Kjøper har videre fremlagt et referat datert 20.4.20, etter samtale med tidligere leieboer av huset, K., som bekreftet å ha tatt opp en rekke forhold ved eiendommen med selger, bl.a. fukt, sopp/mugg, og kondens.

Kjøper har også fremlagt et referat etter samtale med naboen til den aktuelle boligen. Naboen bekreftet at selger kjente til forholdene kjøper reklamerte over.

Kjøper foretok nærmere undersøkelser mot slutten av sommeren, og det ble i den forbindelse avdekket ytterligere råte og fuktskade i boligens yttervegger. Kjøper var samtidig i prosess med å innhente ny takst. Det ble også avdekket vann utvendig på pipestokken på kaldtloft.

Kjøper har fremlagt befæringsrapport fra takstfirma B. datert 7.1.21:

1. Råteskader i gulvbjelker

(...)

Råteskadde gulvbjelker er beliggende under den delen av boligen som er benevnt som stue/spisestue. (...)

(...)

Konklusjon.

Det er påvist råteskader i gulvbjelken under stuen. Dette kommer av fukt som er overført fra grunnmuren til trebjelkene. Årsaken er på grunn av alder og konstruksjon. Ut fra alder er det ikke uvanlig at det må gjøres

reparasjoner på denne type konstruksjoner. Det må gjøres tiltak for å utbedre etasjeskillet. Det er ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene om skadene.

(...) utbedringskostnad på kr. 115 000.- inkl. mva.

2. Skader i yttervegg.

Beskrivelse.

Boligen er kledd med liggende falset kledning. Kledningen er opplyst å være nymalt i 2018. På boligens nordside ser man at kledningen buler ut øverst på gavlveggen. Det er åpenbart at denne har løsnet fra spikerslaget. Bildene viser kledningen som buler ut øverst på veggen. Dette er omtrent i høyde med loftsgulvet/etasjeskillet mot 2. etasje. Det er uklart når bulingen har oppstått, og om bulingen på kledningen var tilstede når boligen ble malt. Veggen har et areal på ca. 45 m².

(...)

Vurdering:

Kledningen er åpenbart en eldre kledning. Ut fra undertegnede vurdering er den fra 1940-tallet. Ut fra alderen er det ikke uvanlig at det må gjøres tiltak ved at denne type kledning skiftes ut med ny. Det samme er tilfelle med veggkonstruksjonen. Den eldste delen er fra 1927, og slik sett 93 år gammel, og konstruksjonen i tilbygget fra 40-tallet er rundt 80 år gammel. Ut fra hva Sintef viser til i sine levetidsbetraktninger er det påregnelig med reparasjoner av denne type konstruksjoner i intervaller på 40 - 80 år. I og med at råteskadene i bunnsvillen er inne i veggen, er dette umulig å oppdage før veggen åpnes. Slik sett antas dette å være ukjent både for kjøper og selger.

I prinsippet kan de omtalte forholdene utbedres lokalt. Ut fra en totalvurdering av buling øverst på veggen, råteskaden i bunnsvillen, og det faktum at kledningen er en gammel kledning, vil undertegnede anbefale at kledningen på hele veggen rives/fjernes og erstattes med ny kledning.

Eier av boligen har innhentet pristilbud for å skifte kledningen på veggen. Pristilbudet fra B.A. AS innbefatter ny kledning, vindspærre, sløyfer/lekter, samt ny isolasjon i veggen. Tilbudet omfatter også at vinduene flyttes ut i forhold til ny kledning. Dette vil medføre at kledningen får fornyet levetid, og at veggen vil få forbedret isolasjonsevne. Tiltakene er å anbefale sett ut fra at boligen da vil bli varmere og tettere. (...)

Konklusjon.

Det er påvist stedvis buling på utvendig kledning. Dette kommer av at spikerslaget bak kledningen er råteskadet. Dette har da medført at kledningen har løsnet. Videre er det påvist råteskader i boligens bunnsvill i ytterveggen. Årsaken til skadene er på grunn av at dette er en gammel konstruksjon. Slik sett er dette ikke unormalt, sett ut fra alder og konstruksjon. Det bør gjøres tiltak på de nevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at kledningen på hele veggen skiftes ut.

(...) estimert utbedringskostnad på kr. 143 750.- inkl. mva.

Utbedring av råteskader er inkludert i totalkostnadene over, og utgjør kr 25 000.- inkl. mva. Ovennevnte utbedringsforslag vil medføre at kledningen blir byttet ut med ny. Dette vil gi kledningen fornyet levetid.

3. Kondens innvendig.

(...)

Bildene viser at det er omfattende kondens og muggsopp-forekomst i boligen. Dette kommer av at boligen ikke er tilstrekkelig ventilert. Forekomst av muggsopp inne i en bolig er ikke akseptabelt, og kan over tid medføre helsemessige skader for beboere. Muggsopp oppstår over tid fra kondensering av varm luft som treffer kalde overflater.

(...)

Konklusjon.

Det er påvist kondensdannelse i boligen, samt forekomst av muggsopp på vinduer og yttervegg bak sengen i andre etasje. Dette kommer av at det ikke tilføres nok frisk luft inn i boligen, samt at det ikke er kjøkkenventilator i boligen. Dette gjør at det opphopes fuktig luft i boligen. Det må gjøres tiltak for å sikre at det føres tørr og frisk luft inn i boligen.

(...) estimert utbedringskostnad på **kr. 21 000.- inkl. mva.**

I tillegg vil undertegnede sterkt anbefale at det monteres kjøkken-ventilator over komfyren som fører luften ut gjennom ytterveggen. Dette er ikke medtatt i kostnadene over.

4. Taklekkasje.

Pipen i boligen er en teglpipe fra byggeåret. Over taket er pipen murt på nytt i 2001. (Iflg salgsdok) Eier opplyser at de har opplevd at det har kommet inn vann gjennom konstruksjonen ved siden av pipen på kaldloftet. Dette var angivelig når det var varmegrader og nedbør.

(...)

På takkonstruksjonen kan det sees omfattende fuktmerker og misfarging på treverket. Dette kan skyldes tidligere lekkasjer og kondensdannelser.

På befaringen lå det snø på taket, og umuliggjorde å sjekke pipe/pipebeslag over tak. Bildene er tatt fra bakkenivå, og viser at snøen på venstre side av pipen er smeltet, mens det på høyre side ligger snø helt inn til pipen. Der hvor snøen er smeltet vekk, er dette på samme side av pipen hvor det ble påvist vann på pipestokken på kaldloftet. Dette kan tyde på at snø som smelter renner ned langs pipen. Forholdet bør undersøkes nærmere når snøen er borte fra takflaten.

Uten at direkte årsak til at det renner vann ned langs pipen er påvist, er undertegneds vurdering at dette muligens er en kombinasjon av kondens og lekkasje. For å utbedre dette på permanent basis vil dette kunne gjøres

Konklusjon.

Det er påvist at det renner vann utvendig på pipestokken på kaldloftet. Undertegneds vurdering er at dette kan komme av både kondens og utett takteking. Forholdet bør undersøkes nærmere når snøen er vekk fra taket for å verifisere hvordan/hvorfor vannet trekker ned langs pipen.

Hvis forholdet er en kombinasjon av kondens og utett takteking kan dette utbedres med følgende tiltak.

(...)

Ovennevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på **kr. 20 000.- inkl. mva.**

Ifølge selskapet har selger både bestridt kjennskap til de anførte forholdene, og til at leietakere og nabo hadde informert om problemer med fukt, kondensering og avskalling av maling. Selger opplyste at det pågikk en konflikt mellom ham som utleier og leietaker, relatert til manglende betaling av leie, og mente dette svekket leietakers troverdighet. Selger hadde videre opplyst at det forelå en dom på manglende betaling av husleie i forliksrådet, og selger hadde sett seg nødt til å si opp leieforholdet. Naboforholdet hadde heller ikke vært godt, da selger hadde opplevd at naboen urettmessig hadde tatt seg til rette på eiendommen med hest og dyrehold, noe selger hadde sagt fra om.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om boligen. Selger og/eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene. Leieboere og naboen hadde bekreftet at selger var informert om forholdene. Selgers botid tilsa uansett at det ikke var noen rimelig unnskyldelig grunn for selgers uvitenhet. At selger malte alle overflater og vegger rett før salget underbygget bl.a. at selger forsøkte å skjule negative opplysninger. I alle tilfeller var vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt. Både det kvantitative og kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 299 750, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til de påklagde forholdene. Selger kunne uansett ikke ha kjent til fukt eller kondens kun basert på avflasset maling. Leieboernes og naboenes uttalelser var ikke tilstrekkelig som dokumentasjon, og innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Alle opplysningene i saken tilsa at

kjøper bevisst hadde kjøpt et renoveringsprosjekt, hvor større utbedringer var påregnelig. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var bl.a. påregnelig med betydelige oppgraderingskostnader ved kjøp av en 93 år gammel bolig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke som tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskader i gulvbjelker eller taklekkasje, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. lagt vekt på at det i en verdi- og lånetakst ikke krevdes like grundige undersøkelser som en tilstandsrapport. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skader i yttervegg og kondens innvendig. Vitneuttalelsene ble ikke tillagt avgjørende vekt, og det ble bemerket at Finansklagenemndas saksbehandling var basert på skriftlighet. Det forelå 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 i hovedtrekk råteskader i gulvbjelker, råde- og fuktskader i yttervegg, kondens i boligen, og taklekkasje. Boligen er oppført i 1927 med tilbygg fra 1940 og 1988.

Nemnda tar først stilling til om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De nødvendige utbedringskostnadene (kr 299 750) utgjør omkring 17,1 % av boligens kjøpesum. Men til tross for utbedringskostnadenes størrelse, har nemnda etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på boligen og de aktuelle bygningsdelenes alder, samt de risikoopplysningene som var gitt i verdi- og lånetaksten. Ut fra bygningsdelenes alder var det påregnelig at det i overskuelig fremtid ville være nødvendig med utbedringer og oppgraderinger, og det faktum at det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget ga kjøper et begrenset grunnlag for å vurdere boligens tilstand.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder råteskadene i gulvbjelkene, så har selger benektet kjennskap til disse. Det er fremlagt uttalelser fra to tidligere leieboere og en nabo, og det vises til sekretariatets drøftelse:

Det er i saken fremlagt uttalelser fra to tidligere leieboere av boligen og en nabo, hvor det fremgår at de hver for seg hadde informert selger om avflassing av maling på veggene i stue og spisestue, fukt og kraftig lukt i kjeller, svertesopp og mugg på vegger og vinduskarmen på soverom i andre etasje, samt at det fortsatt var problemer med kondensering og fukt på loft etter at undertak ble byttet i leieboers leietid. Naboens uttalte at hun selv hadde sett og var informert av leieboerne om forholdene, og at hun hadde informert selger om at han måtte opplyse om forholdene i salgsmaterialet, da hun så at opplysningene ikke var inntatt der.

(...) I nærværende sak har selger ifølge selskapet både bestridt kjennskap til det påklagde forhold, og til at tidligere leieboere av huset og naboen hadde gitt ham ovennevnte informasjon. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at selger var gitt slik informasjon. Til dette har selger, ifølge selskapet, forklart at det pågikk en konflikt mellom ham og tidligere leieboer vedrørende betaling av leie, at det forelå en dom på manglende betaling av husleie i forliksrådet og at han hadde sett seg nødt til å si opp leieforholdet. Forholdet til naboen hadde heller ikke vært godt ifølge selger. Selgers forklaring kan tyde på at de fremlagte vitneforklaringene kan ha andre bakenforliggende motiver, evt. kan være påvirket av konflikt med selger, og

dette er etter vårt syn et bevissspørsmål som krever en umiddelbar bevisførsel ved en domstol. Sekretariatet har dermed kommet til at vitneuttalelsene ikke kan tillegges avgjørende vekt ved en skriftlig saksbehandling. Se også FinKN 2020-757, hvor nemnda uttalte:

"(..) nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er derfor vanskelig gå inn i noen troverdighetsvurdering av om selger i saken overfor naboer eller andre har uttrykt seg på en slik måte at det må sies å foreligge tilbakeholdt kunnskap (..)."

Selv om selger etter det opplyst selv hadde bodd i boligen de siste 12 månedene før salget, har sekretariatet på grunnlag av den skriftlige saksbehandlingen ikke funnet tilstrekkelig konkrete holdepunkter – i strid med selgers uttrykkelige utsagn – for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var råteskader i gulvbjelker i boligen.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og kan slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er på grunn av nemndas skriftlige saksbehandling vanskelig for nemnda å foreta en troverdighetsvurdering av selgers, leietakernes og naboens forklaringer, slik denne saken er forelagt nemnda. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Det er også anført at takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten i forbindelse med salget måtte være kjent med forholdet, men nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort slik saken er opplyst. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skader i yttervegg og innvending kondens, vises det til sekretariatets drøftelse:

Selger har som nevnt bestridt at tidligere leieboere og nabo har informert ham om fukt og kondens, og har svart "nei" i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til råte i boligen. Sekretariatet ser at det kan fremstå noe påfallende at selger skal ha vært uvitende om de påviste fukt- og råteskadene i yttervegger, samt kondens og muggdannelse, da kjøper relativt kort tid etter overtakelsen oppdaget dette i et større omfang, og selger etter det opplyste hadde bebodd boligen selv de siste 12 månedene før salget. Til dette kommer at kledningen også ble malt året før salget. En viss støtte for et slikt synspunkt finnes i rapporten fra B. AS, hvor det fremgår at muggsopp oppstår "over tid" fra kondensering av varm luft som treffer kalde overflater.

Hva gjelder ytterkledningen, fremgår det imidlertid av de fagkyndige rapportene at det er uklart når bulingen på kledningen har oppstått, og om det var slik da boligen ble malt. I mangel av holdepunkter for noe annet, er det derfor vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om dette er et forhold som var eller måtte være synlig for selger.

Vi har heller ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at det har vært synlig kondens og muggsopp i vinduskarmen og på vegg i selgers eiertid. Etter vårt syn vil dette kunne avhenge av bruken av boligen og hvor mange som bor der. Det fremstår som uklart for sekretariatet om selger bodde der alene eller sammen med flere, og hvordan hans bruk av boligen var. Kjøper har anført vitneuttalelsene fra tidligere leieboere og nabo som grunnlag for selgers kjennskap til forholdene. Da vi har kommet til at vitneuttalelsen ikke kan tillegges avgjørende vekt, og det heller ikke foreligger andre konkrete holdepunkter i saken for kjøpers anførsel, har vi på grunnlag av den skriftlige saksbehandlingen ikke funnet tilstrekkelig bevismessig grunnlag for at selger var kjent med kondens- og muggproblematikken. Vi har heller ikke funnet grunnlag for at selger måtte kjenne til forholdene. Se til sammenligning FinKN 2017-208.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det heller ikke for dette forholdet er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder taklekkasjen, så kan nemnda – i likhet med sekretariatet – ikke se at det etter en gjennomgang av sakens dokumenter er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til denne. Nemnda viser til at det ikke er noen holdepunkter for at lekkasjen var til stede på salgstidspunktet, samt at kjøper reklamerte over forholdet omkring ett år og fire måneder etter overtakelsen. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen som utarbeidet

verdi- og lånetaksten kjente eller måtte være kjent med taklekkasjen. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder noen av de anførte forholdenes vedkommende. Nemnda tilføyer at det er mulig at bevisvurderingen ville blitt en annen etter umiddelbar bevisførsel. Nemnda er enig med sekretariatet i at *"idet Finansklagenemndas saksbehandling er basert på skriftlighet, og partene har uttalt seg ulikt om et vesentlig forhold for sakens avgjørelse – hvorvidt selger var informert om fukt, råte og kondens i boligen – kan det tenkes at saken er bedre egnet for muntlig behandling, hvor selger og vitner kan avhøres"*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).