

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-548

21.6.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Barksopp på loftet – selgers kunnskap – synlig? – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Færder kommune oppført i 1961 ble solgt "som den er" med en prisantydning på kr 4 950 000. Ved salget ble det opplyst at taket ble lagt om på 1990-tallet og i 2008. Takstmannen hadde ikke registrert lekkasjer, men noe fuktskjolder. Taktekkingen var gitt TG 1, mens takkonstruksjonen var gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper barksopp på loftet, og reklamerte over forholdet. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om soppangrepet, og vist til at det ikke var noen rimelig grunn for selger til å være uvitende. Selskapet har avslått kjøpers krav, og vist til at barksoppen var lokalisert i et område av huset som kun ble brukt til oppbevaring, og at selger dermed ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 643, krav om erstatning kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av barksopp på loftet, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Færder kommune oppført i 1961, med prisantydning på kr 4 950 000.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst:

Enebolig fra 1961 med påbygg fra 1977 og 2008. Tak lagt om på 1990 tallet. Kledning fra forskjellige perioder. Den preges stedvis av tørkesprekker og behov for vedlikehold. Vinduer og dører fra byggeår, 1977, 2008 og 2018. Innvendig er en del overflater oppgradert i 2017/18. Begge kjøkken samt bad i hybel fra ca 2017/18. Bad i hovedbolig er fra 2013, preges av bruk. EL og VVS anlegget er dels oppgradert ifb med nye bad og kjøkken. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Tilstandsrapporten har elementer med tilstandsgrad 2. Dette er: Gulv i garasje og kryprom, vegger på grunn, fuktsikring/drenering, kledning, vinduer/dører eldre en 2008, takkonstruksjon, vindskier/israfter, renner/beslag, trapper, terrasseplattinger, ildsteder, etasjeskiller, overflater bad fra 2013, vvs anlegg eldre en 30 år og ventilasjon.

Tilstandsrapporten har elementer med tilstandsgrad 3. Dette er: Kledning med råte

Nærmere opplysninger vedrørende taket hitsettes:

Takkonstruksjon – Enebolig – TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Plassbygd takkonstruksjon med sperrer. Undertak av rupanel. Lufting i gesimser. Himling mot loft er isolert med mineralull.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen lekkasjer registrert men noe skjolder forekommer. Ukjent årsak men kan være fra varmelekkasje. Stedvis begrenset utlufting i spalter. Ujevn isolering, Loft over stue ikke tilgjengelig.

Taktekking – Enebolig – TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med dobbelt krummet betongstein fra 1990 tallet og 2008. Malte vindskier og israfter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen skader registrert foruten normal aldring og vær slitasje. Vindskier og israfter har behov for vedlikehold og settes til TG 2. Taket er vurdert fra bakkenivå.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2017. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak.

Kjøpekontrakt og overtakelsesprotokoll er ikke fremlagt. Ifølge kjøper ble kjøpsavtalen signert den 23.2.21, og boligen ble overtatt den 28.4.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper barksopp på loft, og reklamerte over forholdet den 6.9.21.

Det ble fremlagt pristilbud fra L. på kr 180 644 for utbedring av barksoppangrep på loft. Fra pristilbudet siteres:

Hei, sender over tilbud etter befaring på loft i (adresse).

Ser tydelig barksoppangrep etter dårlig luftet loft.

Man ser tydelig på bildene at rupanel må byttes.

Sender da tilbud på bytte av rupanel på taket over utleiedel i (adresse).

Via mål på kartverket viser m2 på ca 90 m2 tak. Med skråtak med grader på 30 grader så er vi opp på 130 m2 ca. Prisen inkluderer stillas, riving og container/hengerbort kjøring. Prisen er inkludert materialer rupanel for 130 m2, festemateriell for rupanel, utkjøring av revet rupanel. Det må også bli satt på nytt undertakspapp/tyvek og sløyfer og lekter. Deretter må takstein monteres tilbake så godt som mulig, må også bruke fra lageret av takstein eieren har lagret hvis noen stein blir ødelagt. Beregner jobben tar 110 timer, og regner ut derifra.

Selger har ifølge selskapet gitt følgende forklaring:

Vi har brukt loft til lagring av masse ting men vi så ikke det var sopp, det var vi ikke klar over.

Kjøper har fremlagt e-post fra firma F. datert 21.4.22:

På bakgrunn av vår erfaring fra tidligere saker anser vi det for svært sannsynlig at dette er en prosess som har pågått gjennom flere år. Vi ser at det i tillegg til barksoppen også er tydelige angrep av muggsopp i takbordene. Det er svært lite sannsynlig at disse angrepene kan ha oppstått i perioden mellom ny eiers overtakelse av huset (28.04.2021) og tidspunktet da soppskaden ble oppdaget og meldt inn (07.05.2021).

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som følge av manglende opplysninger. Soppangrepet var godt synlig, og selger hadde benyttet loftet til lagring av ting i sin botid. Det fremsto derfor som usannsynlig at selger i sin eiertid ikke hadde sett forholdene. I alle tilfeller var det ingen rimelig grunn for selger til å være uvitende, og selger "måtte kjenne til" forholdet. Opplysning om barksopp på loft var videre egnet til å virke inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 180 643. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokatbistand (egenandel) på kr 4 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Barksoppen var lokalisert i et område av huset som ble brukt til oppbevaring, hvor selger naturlig hadde oppholdt seg lite.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det er vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til det påreklamerte forholdet ut fra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette. Sekretariatet finner det noe påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med forholdet da barksoppangrepet synes å være ganske synlig, men det er vanskelig å foreta noen fullstendig bevisvurdering på dette punktet kun ut fra dokumentene i saken. Bevisumiddelbarhet og troverdighetsvurderinger står regelmessig sentralt ved slike problemstillinger. Se til sml. FinKN 2018-355 og FinKN 2018-739. Anvendelse av avhl. § 3-7 krever sikrere holdepunkter for at selgeren må ha kjent til forholdet enn de som foreligger i denne saken.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med forholdet. De fremlagte bildene i saken viser synlig barksopp flere steder i panelet på loftet. Det er uklart for nemnda om selgers opplysning om at *"Vi har brukt loft til lagring av masse ting men vi så ikke det var sopp, det var vi ikke klar over"* skal forstås slik at de overhodet ikke så soppen – eller at de så soppen men ikke forsto hva dette var. Selv om barksopp muligens ikke er noe folk flest kjenner til, mener nemnda at soppangrepet har laget så omfattende og atypiske merker/symptomer i panelet at selger måtte ha sett dette i forbindelse med sin lagring av ting på loftet. Videre finner nemnda at selger skulle ha opplyst om forholdet selv om man var usikker på hva merkene innebar. Selgers oppfordring til å opplyse om forhold på loftet som kunne være av interesse kommer særlig på spissen i en sak som dette, der takstmannen etter det opplyste ikke fikk tilgang til loftet under sin utarbeidelse av tilstandsrapport. Nemnda legger i denne sammenheng til grunn kjøpers opplysning i brev av 22.4.22 om at *"Bygningsdelen dette dreier seg om er ikke vurdert av takstmann"* sammenholdt med tilstandsrapportens opplysning om at *"loft over stue ikke tilgjengelig"*.

Nemnda har merket seg selskapets anførsel om at forholdet på loftet kan ha forverret seg i tiden fra overtakelsen til reklamasjon, men viser her til fagkyndige opplysninger fra firma F. av 21.4.22 om at det er *"svært sannsynlig"* at soppangrepet har pågått over flere år.

Nemnda har derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og det skal utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. Utbedringen vil imidlertid innebære en klar standardheving ved at gammelt panel på loft skiftes ut med nytt. Nemnda kan ikke se at kjøper i klagen har problematisert dette. Nemnda finner uansett at fradraget bør settes til ca. 50 % av angitte utbedringskostnader, og at passende prisavslag dermed kan settes til kr 90 000. Forsinkelsesrente fra påkravtidspunkt er krevd og tilkjennes.

Når det gjelder kravet på erstatning for advokatutgifter etter avhl. § 4-14, fremgår det av saksdokumentene at kjøper har boligkjøperforsikring. Det er ikke opplyst om kravet på kr 4 000

kan dekkes innenfor denne forsikringen, og tvilsrisikoen på dette punktet må gå utover kjøper. Det vises her til innarbeidet nemndspraksis. Erstatning etter avhl. § 4-14 blir derfor ikke å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).