

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-746

7.9.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – omfattende skader etter fukt og mugg, skadedyr, mv. – megleransvar – krav om heving – "vesentleg avtalebrot"? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-13.

En enebolig i Tromsø oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill., og overtatt av kjøper den 4.1.21. I salgsdokumentasjonen ble boligen omtalt som en pen og velholdt enebolig med utleiedel. Ved salget ble det utarbeidet en verditakst, og av denne fremgikk det at boligen holdt en normal standard. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt og mugg i sokkeletasje, avvik ved bad, skadedyr (mus), tilbakeslag av kloakk og manglende samsvarserklæring. Kjøper avdekket også at selger kort tid før salget hadde innhentet en muggrapport som viste moderat forhøyede verdier av muggsoppspor, og at denne rapporten var sendt til megler før salget. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avtalebrudd og fremsatte krav om heving av kjøpet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget og at boligen hadde en vesentlig mangel, men at det ikke var grunnlag for å heve avtalen. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om heving, og krav om erstatning på kr 1 175 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova:

- Fukt og mugg i sokkeletasje
- Bad
- Skadedyr (mus)
- Tilbakeslag av kloakk
- Manglende samsvarserklæring

Boligen er en enebolig i Tromsø oppført i 1983.

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

Pen og velholdt enebolig med mulig utleie.

Praktisk og lys enebolig i attraktivt boligområde... Boligen er i god stand og er pent ivaretatt.

... Utleiedel (ikke søkt godkjent): 1.etg.: Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

... Adgang til utleie

Boligen disponeres fritt. Deler av boligen er i dag utleid. Den utleide delen er ikke søkt godkjent som utleiedel

I verditaksten fremgikk det bl.a.:

Eneboligen er oppført i 1983 og strekker seg over to plan. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard. Ut fra alder bør det forventes noe vedlikehold/utskifting av enkelte bygningsdeler.

Planløsningen inneholder vindfang, hall m/trapp, to soverom, garderobe, bod, garasjerom, bad/vaskerom, og kjøkken i underetasjen. Del av underetasjen leies ut som hybel på befaringstidspunktet. 1.etg. inneholder soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Tilgang fra stue til altan/veranda. Adkomst til boligen via takoverbygd inngangsparti.

I verditaksten ble det foretatt et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 1 340 000 som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, mv.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2007.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.20, og overtatt av kjøper den 4.1.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på fukt og mugg i sokkeletasje, bad, skadedyr, tilbakeslag av kloakk og manglende samsvarserklæring. Kjøper sendte hevingserklæring til selskapet den 6.7.21.

Kjøper har innhentet rapporter fra takstmann P. av henholdsvis 10.6.21 og 21.1.22. Takstmann P. kalkulerte utbedringskostnadene for fukt/mugg, bad og skadedyr til kr 2 617 625 (inkl. husleietap).

Selskapet innhentet rapport fra takstmann O. den 18.8.21. I etterfølgende rapport datert 14.1.22 estimerte takstmann O. utbedringskostnadene for fuktskadene i sokkeletasjen til kr 792 400.

De enkelte forholdene vil i det følgende bli behandlet hver for seg.

Fukt og mugg i sokkeletasje

Før salget:

I verditaksten fremgikk bl.a. følgende:

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Støpt gulv av betong. Vegger mot grunn av betong. Vegger mot grunn er lektet ut og kledd. Utvendig frilagt stein. Påforede tregulv.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Konstruksjon av tømmer/pløyd plank. Innvendig påforet og antatt isolert. Etasjeskillere av trebjelkelag i boenheten og betong/hulldække mellom garasje og boenhet. Betongdekke over garasjen har et overheng som stikker ut fra husliv. Dette anses som ugunstig løsning med tanke på fukttilkomst til innvendig bolig. Registrert saltutslag i himling garasje.

Etter salget:

Kjøper merket kort tid etter overtakelsen såkalt "kjellerlukt" i husets første etasje.

Kjøper reklamerte til selger den 25.2.21.

Selger svarte på reklamasjonen ved å sende skjermbilde av muggmålingsrapport fra B. AS datert 1.10.20 (befaring foretatt den 22.9.20), som viste moderat forhøyede verdier av muggsporer. Det fremgikk av rapporten at firmaet hadde blitt kontaktet som følge av at personer på visning hadde kommentert at det luktet mugg i deler av sokkel.

Muggmålingen var ikke en del av salgsdokumentene og var ukjent for kjøper frem til dette tidspunktet. Megler har bekreftet at rapporten ikke lå i markedsføringsmateriellet.

I mars 2021 ble leieforholdet til leieboeren terminert som en følge av fukt og mugg i sokkeletasjen. Kjøper har heller ikke bodd i huset siden mars 2021 grunnet astma og allergi i familien.

Fra rapporten til takstmann P. hitsettes bl.a.:

Ved befaringer og åpning av konstruksjoner avdekkes det et det er utført tiltak tidligere relatert til fukt i soverom, mv.

Forhold/skade 1: Fukt og mugglukt i sokkeletasje.

(...) Grunnet den sterke fukt og mugglukten ble oppforet tregolv i soverom i sokkeletasjen anbefalt åpnet for inspeksjon (destruktive inngrep) (...) Ved åpning av soveromsgolv registreres en forsterket fukt og mugglukt, samt at treverk i form av tilfarere, sponplategolv, mv. er betydelig misfarget som følge av fukt. I tillegg registreres våt og fuktig isolasjon. Fukt- og mugglukten er intens. Dernest registreres levende mus (gnager) i den oppforede gulvkonstruksjonen på soverom hoveddel. I denne sammenheng undersøkes kaldloftet og det registreres inntrengning av skadedyr /mus også her, ekskrementer, mv.

(...) Ved ytterligere åpninger registreres fukt og fuktskadet treverk/bygningsmaterialer i gang innenfor garasje og i garderobe/bod i hybelleiligheten. I bod/garderobe i hybelleilighet registreres også museganger i isolasjonen, samt ekskrementer fra mus. Isolasjonen i gulvet er i tillegg våt.

(...) Hele sokkeletasjen består av oppforede tregolv oppå betonggulv på grunn. Det er ikke montert fuktsperre/plastfolie oppå betonggulv på grunn. Dette medfører at fukt fra betonggulvet på grunn trekker opp i overliggende bygningsmateriell, som mineralull, tilfarere, golvplater, mv. Dette er å anse som en feilkonstruksjon og feil utførelse. Se vedlagte byggedetaljblad fra Sintef Byggforsk A.522.362

(...) Mugglukt i boligen etter åpning av oppforede tregolv er så sterk at boligen er vanskelig å bebo, mugglukten er så sterk at den setter lukt i alt av klær og tekstiler. Ozonbehandling/luftsanering har vært prøvd og hadde ikke effekt.

Ved ytterligere åpninger av innvendige yttervegger/grunnmur avdekkes det feil konstruksjonsoppbygging ved at grunnmur av betong er innvendig utforet og isolert innvendig. I tillegg er det montert plast/fuktsperre på innvendig side, noe som resulterer i fukt og kondensproblematikk og særlig der grunnmur er tilfylt. Kondens og fukt som oppstår i grunnmurskonstruksjonen har ikke mulighet å fordampe og dette resulterer i magasinerings av fukt i ytterveggs/grunnmurs konstruksjonen.

Årsak skade 1:

Årsak til skade anføres vanninntrengning utenfra, fukt fra grunnen, fuktopptak fra betonggulv på grunn, kondensproblematikk, mv. Bakenforliggende årsakssammenheng anføres feilmontasje og feil utførelse. Utvendig drenering/fuktsikring er ikke avdekket/kontrollert pr. tid.

... BEBOELSE:

Boligen anses ikke beboelig under arbeidets gang. Videre anses boligen ikke beboelig grunnet strekt/intens fukt og mugglukt, som fester seg i alt av klær og tekstiler. Ozonbehandling/luftsanering har vært prøvd av Skade 1 – hadde ikke effekt.

... REPARASJONSTID:

Det er ansatt ca. 8-9 måneder til reparasjonen/utbedringene. Avfukting ikke hensyntatt

Fra rapporten til takstmann O. hitsettes:

Sak 1 Fukt og mugglukt i sokkeletasjen

(...) Skadeårsak.

Her er det tre forhold som fører til at tilfarerkonstruksjonen samt isolasjonen blir fuktpåvirket.

1. Fukt fra omliggende terreng samt fukt fra svakt montert og sviktende drenering har trukket inn i betongkonstruksjonen. Deretter har fukt fra betongkonstruksjonen under tilfarerne trukket inn i tilfarere og isolasjonen. Dette har ført til mugg og råtesopp dannelser i gulvkonstruksjonen.
2. Eventuell kondensering på betongoverflatene trekker direkte inn isolasjonen og trevirke.
3. Betong holder en høyere relativ fuktighet enn trevirke, dette betyr at trevirke som er montert direkte på betong uten (dampspærre) trekker til seg fukt fra betongen.

Slik konstruksjonen fremstår i dag samsvarer den ikke med anbefalte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk A 521.111 punkt 26.

(...) Konklusjon.

Vi ser ingen direkte grunn til at boligen ikke kan tas i bruk slik den står i dag. Mengden soppsporer er tilnærmet lik mengden soppsporer i luften utenfor bygget. Det er mulig at soppsporemengden i boligen har økt grunnet riving av deler av gulv og vegger. Men dette vil være forbigående til endt renovering av boligen. Slik tilfarerkonstruksjonen fremstår i dag vil den bli ytterligere skadet på sikt. Gulvene i underetasjen bør rehabiliteres innen overskuelig fremtid. Av SINTEF 700.320 tabell 4 punkt 252 fremgår det at tilfarergulv på betong gulv har en normert levetid på 30-50 år. Dette betyr at en må forvente at deler av et 38 år gammelt tilfarergulv må byttes. Grunnet dreneringsalder (38 år) bør dreneringen skiftes innen overskuelig fremtid.

I brev fra selskapet av 16.9.21 ble det bl.a. opplyst at selger ikke var kjent med mugg eller fukt i boligen. Videre opplyste selger at de ikke var kjent med at det hadde vært gjort noe med fuktsperre, utforet/isolert vegger eller drenering siden byggeår.

Takstmann P. har i dialog med produsent funnet ut at huntonittplater var produsert i perioden fra 10-15 år siden – og at den gikk ut av produksjon for ca. 10 år siden.

I desember 2021 sprakk et vannrør i ytterveggen i soverommet i husets sør-vestre hjørne med påfølgende vannlekkasje. Det var i dette soverommet fra før en mugg- og fuktskade. Rørlegger ordnet vannlekkasjen og et firma ble hyret av kjøpers bygningsforsikring for å foreta tiltak.

I januar 2022 var det kraftig regn og vind, og det ble avdekket vanninntrenging i boligen.

Kjøper engasjerte takstmann P. for å finne årsaken til vanninntrengingen. Det ble avdekket vanninntrenging i vegg mot sør-vest, i samme rom og vegg der vannlekkasjen oppsto før jul, og i samme rom mugg- og råtefunn ble gjort. P. bemerket at det fremsto som om noen hadde forsøkt å utbedre, utskifte og tette mellom garasjen og soverommet. Det ble også avdekket at dampspærre i vegg var datostemplet 22.11.11. Fra rapporten hitsettes:

Ved befaring registreres vanninntregning utenfra via utett yttervegg av betong/betongelementer. Vann trenger inn utenfra og renner ned langs innvendig side av grunnmur i soverom u.etg. Vann, fukt, våt isolasjon, mv. registreres i hjørne mot sørvest, innvendig i soverom mot sørvest i boligens u.etg.

... Viser tidligere prøvd forsøk på innvendig tetting med fugeskum. Videre vises våt/fuktig betong, våt isolasjon som sitter/henger fast i papp og betong, osv.

... Bildet viser plast/dampspærre montert på innvendig utforet grunnmur. Dette viser/verifiserer dato og datostempling på innvendig montert plast/dampspærre 22/11/11. Dette betyr at konstruksjonen og de innvendige arbeider overveiende sannsynlig er maksimalt 10/11 år gamle.

... Viser datostempling på innvendig montert dampspærre mellom innvendige veggplater og innvendig utlektring av yttervegg/grunnmur i soverom mot sørvest i u.etg.

... Viser impregnert materialer mellom grunnmur og tømmerkasse – overveiende sannsynlig montert/etablert i senere tid. Også her er det prøvd tettet med fugeskum, mv. Vitner om personell uten bygningsmessig forståelse, som har prøvd tette, utbedre vanninntrenging, lekkasjer og fuktskader.

... Viser yttervegg/grunnmur utenfor det aktuelle soverommet. Videre vises fugeskum, impregnert svill under tømmerkasse, mv. Uheldig og ufagmessig utførelse. Prøvde tiltak har åpenbart ikke hatt effekt.

... Det vil imidlertid påpekes at det fortsatt er sterk fukt og mugglukt i boligens u.etg. på befaringen den 19. januar 2022. Nå er det også varme/temperatur inne, som resulterer i at lukt ikke forsvinner.

Selskapet her gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med at det er mugg eller fukt i boligen, verken har i gulv eller via yttervegg.

Selger har nærmere opplyst at de utførte pusset opp overflater i boligen kort tid etter at de kjøpte boligen. Under oppussing av boligen verken fant de eller så antydninger til fuktskader i gulv. Det bemerkes at selger har opplyst at de ikke har revet opp noen sponplater i gulv i sin eiertid, kun lagt parkett tarkett og fliser/ varmekabler på eksisterende gulv. På veggene har de kun lagt plater på eksisterende sponplater. Utskifting av konstruksjonsvirke etc. som (takstmann O.) viser til i sin rapport stammer altså fra før selgers eiertid. (...)

Videre vises til at den eneste fuktskade selger har opplyst at de har observert og utbedret i sin eiertid, er vegg i soverom mot garasje (veggen i soverom sørøst) hvor det ble oppdaget vannrør ikke var isolert. Det hadde på grunn av dette oppstått misfarging på sponplater og isolasjon knyttet til kondens fra røret. Misfarget materiale ble derfor ifølge selger skiftet, og det ble lagt ny plast over isolasjon og vannrøret ble isolert. Dette forklarer enkelte bygningsmaterialer av nyere alder.

Ved utbedring i forbindelse med vannrør ble det ifølge selger derimot ikke avdekket noe ytterligere fuktskade. Det er heller ikke avdekket noe i etterkant av dette arbeidet.

Hva gjelder muggrapporten vises det til at denne ble innhentet i sept. 2020 etter at en interessent på første visning reagerte på mugg/ jord-lukt. Lukt var ikke noe selger kjente seg igjen i, og derfor hyret de inn (B. AS) for å foreta målinger. Ifølge selger ble muggrapporten overlevert til megler, og de var dermed også i den tro at dette var en del salgsdokumentene som ble levert til alle interesserte. Megler har også bekreftet at alle interessenter på listen fikk rapporten/resultatet tilsendt. Ifølger selger ble denne muggrapporten også nevnt på alle møter de hadde med kjøper og megler i anledning salget.

Kjøper har til dette kommentert at selgers svar ikke ga noen forklaring på at dampspærren som var datert 22.11.11 strakk seg langs hele ytterveggen mot vest. Kjøper viste til at dampspærren ikke bare var skiftet i sørveggen mot garasjen der vannrøret gikk, men også i hele vestveggen. Kjøper har fremlagt ytterligere bilder med datering av dampspærren langs vestveggen.

Selskapet viste til selgers forklaring om at selger for over 10 år siden avdekket fukt i vegg i soverom mot garasje (veggen i soverom sørøst) pga. uisolert vannrør. Selger hadde ikke ansett dette som relevant tidligere all den tid det var så mange år siden, og opplyste at det heller ikke i etterkant var avdekket fukt eller skader i den aktuelle delen av boligen.

Selskapet redegjorde videre for selgers forklaring:

Det vises for øvrig igjen til at selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med verken er kjent med fukt eller mugg i boligen. Hele boligen ble pusset opp etter at selger overtok i 2007 (mellom 2008 og 2009). Under oppussingen av soverom mot garasje ble vannrøret til garasjen kontrollert. Det ble da avdekket at det ikke var noen rørisolasjon rundt dette røret, og det ble avdekket litt kondensskader i veggisolasjon og misfarging på sponplater rundt røret. Isolasjonen ble byttet ut, og vannrøret ble utstyrt med rørisolasjon. Videre ble misfarget materiale ble skiftet ut, og ny plast lagt over. I etterkant ble det foretatt kontrollmåling, men etter det selger er kjent med ble ingen fukt registrert. Fuktsensor i betong har selger heller ingen kjennskap til. Hva gjelder øvrig oppussing av underetasjen har selger opplyst til selskapet at de ikke har revet opp noen sponplater i gulv den tid de eide boligen. De har kun lagt parkett/tarkett og fliser/varmekabler på eksisterende gulv. På veggene har de videre lagt pdf - plater på eksisterende sponplater. Selger har under oppussing av boligen ikke funnet synlige fuktskader i gulv, og har derfor heller ikke revet opp noen gulvplater.

Feil ved bad

Før salget

I verditaksten fremgikk det at det ved visuell inspeksjon ikke ble observert symptomer/tegn på skader i tilknytning til badet i 1. etg.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom krysset selger "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Videre oppga selger navn på VVS-firma og opplyste følgende:

Hele badet flislagt, nytt røropplegg.

Selger krysset av "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet, og opplyste:

3 lag membran på vegger og gulv, ny sluk

Etter salget

Etter overtakelsen reagerte kjøper på lukt/kloakkluft på bad. Fra rapporten til takstmann P. hitsettes:

2. BAD OG VÅTROM I 1. ETG

... Feil utførelse membrantetting rundt sluk i dusjnise. Membran/slukmansjett er feilmontert. Ikke ført ned i slukpotte og klemmt med klemring i sluk, slik at det blir vanntett forbindelse mellom sluk og golv. Videre kan det tyde på at golvfliser er montert direkte oppå tidligere golvbelegg.

... Dette tilsier at membran på badet overveiende sannsynlig er fra byggeår 1983 og derav utlevd sin levetid

... Årsak skade 2:

Årsak til lukt/feil med våtrommene anføres feilmontasje og manglende etablering av membran/fuktsikring av våtrommene. Bakenforliggende årsakssammenheng anføres feilmontasje og feil utførelse, samt slitasje/elde hva angår underliggende membran av eldre golvbelegg.

Fra rapporten til takstmann O. hitsettes:

Bad i første etasje

... På befaringsdagen avdekket vi ingen direkte skade på badet. Arbeid knyttet til flislegging, fuging og fuktsikring er håndverksmessig svakt utført. Det er tydelig at badet har blitt pusset opp av personell uten tilstrekkelig kunnskap innen grunnleggende bygningsfysikk. Både hard og mykfuger er svært ujevne, enkelte plasser avdekket vi store sprang mellom flisene, flere plasser har flisene løsnet fra underlaget, flere fliser har sprukket, det har oppstått sprekker i fugemassen mellom flisene, flisene ser ut til å være montert direkte på gammelt belegg fra byggeår, overgangen mellom tettesjikt og sluk mangler klemring, innebygd systerne og badekar mangler åpning som synligjør eventuelle lekkasjer og lufter ut kondens

Hva gjaldt arbeider utført på badet i 1. etasje har selger opplyst til selskapet at de ikke klarte å tidfeste arbeid helt nøyaktig, men arbeid i hovedetasjen ble ifølge selger ferdig ca. 2008. Ifølge selger ble alt av rørarbeid utført av navngitt VVS-firma og alt av elektrisk arbeid utført av elektrikerfirma E. Resterende arbeid var utført av selger.

Selskapet viste til at det ved salget var opplyst at arbeid på bad var utført av faglært og ufaglært, og at det således ikke kunne forventes at alt arbeid var fagmessig utført.

Skadedyr

Før salget

Selger krysset av "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen.

Etter salget

I forbindelse med åpning av gulvkonstruksjonen ble det avdekket museganger og museekskrementer. Fra rapporten til takstmann P. hitsettes bl.a.:

3. SKADEDYR

I forbindelse med åpninger og detekteringer i form av destruktive inngrep i gulvkonstruksjoner med tilfarergolv oppå betonggolv på grunn ble det registrert levende mus, samt museganger i isolasjonen, bol, ekskrementer fra mus i åpne gulvkonstruksjoner. I denne sammenheng ble også kaldloft inspisert og det ble registrert ekskrementer fra mus også på kaldloft. Videre er mus tatt i felle.

Årsak skade 3:

Årsak til skadedyr er inntrengning/tilkomst for mus/gnager via utettheter i bygningskonstruksjonen. Bakenforliggende årsakssammenheng er ikke avdekket.

Fra rapporten til O. hitsettes bl.a.:

Sak 3 Problematikk knyttet til skadedyr (mus).

På befaringsdagen avdekket vi to stk.-muselort i skapet på badet og en enkel muselort på kaldloftet. Vi avdekket ingen skader på material eller konstruksjon. Vi avdekket ingen ganger eller musebol i boligen. Vi inspiserte allerede åpnet konstruksjon, åpninger i kjøkkeninnredningen, div. skap/innredning og kaldloftet. På kaldloftet flyttet vi en del isolasjon for å lete etter skader. Vi gjennomførte ingen destruktive inngrep for å avdekke museproblematikk. Kjøper meddeler per telefon at han har fanget flere mus i garasjen.

... Konklusjon.

Basert på det vi avdekket på befaringsdagen er ingen utbedring nødvendig. Vi anbefaler likevel å vedlikeholde boligen på en slik måte at problematikk knyttet til mus ikke oppstår.

Selskapet har ikke fremlagt forklaring fra selger knyttet til skadedyr. Selskapet viste til at det ikke var avdekket feil eller skader som tilsa at utbedring var nødvendig, jf. rapport fra O.

Kjøper har fremlagt bilde av mus tatt i felle i utleiedelen i juli 2022, og fastholdt at skadedyr var et vedvarende problem i boligen.

Tilbakeslag av kloakk

Før salget

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende.

I forbindelse med visningen spurte kjøper selger om hvorfor det var markert med oransje spraymaling utenfor huset, og fikk av selger til svar at det knyttet seg til avløpsrørene ut av huset. Det fremgikk av korrespondanse med megler (22-23.10.20) at selger hadde fått "flushet" avløpsrørene av VVS-firma som del av alminnelig vedlikehold.

Etter salget

I samtaler med leieboeren etter overtakelse ble kjøper kjent med at det hadde vært tilbakeslag av kloakk i sokkelen. Kjøper har fremlagt referat fra samtale med leietaker den 7.4.21. Kjøper fikk ikke avklart nøyaktig når tilbakeslaget hadde skjedd, men mente det hadde formodningen mot seg at dette skjedde i perioden etter visning.

Manglende samsvarserklæring

Før salget

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, krysset selger "Ja, kun av faglært". Videre opplyste selger firmanavn "Elektrikerfirma E." og "Nytt sikringsskap ca. 2010, varmekabler".

Selger krysset videre av "Ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og opplyste "El-anlegg kontrollert og godkjent av (TK) 2020".

Etter salget

I forbindelse med periodisk kontroll av elektrikerfirma J. den 8.2.21 ble det påpekt enkelte avvik ved anlegget. I rapporten bemerket J. at åpen installasjon i bolig bar preg av å være utført av ufaglærte, samt manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid utført etter 1999.

Kjøper har fremlagt SMS fra megler datert 23.10.20 der det fremgikk at selger hadde fått mail fra TK etter inspeksjon som bekreftet at det elektriske var kontrollert og at alt var i orden.

Det ble også fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger datert 10.2.21, og der selger bl.a. opplyste følgende:

Vi skjønner ikke hva du mener med samsvarserklæring. Vi kjøpte huset i 2007 og starter oppussing da. Vi tilkalte elektriker ved behov, men har ingen papirer på det. Vi har også hatt kontroller på anlegget, sist våren 2020. Automatsikringer ble skiftet underveis, men husker ikke tidspunkt. Vi brukte firmaet E. Mer vet vi ikke.

(...) Alt elektrisk arbeid som er gjort etter at vi kjøpte huset er av fagfolk. Hva som er gjort av tidligere eiere vet vi ingenting om. Kontroller av fagfolk har ikke påpekt noen mangler som vi vet om.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle/uriktige opplysninger om muggmåling, tilbakeslag av kloakk og ufaglært arbeid på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at det foreligger et vesentlig avtalebrudd som ga grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13. Når det gjaldt reklamasjon, anførte kjøper at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, og krav om erstatning på kr 1 175 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser og at det heller ikke var grunnlag for heving. Selskapet anførte at det var reklamert for sent hva gjaldt tilbakeslag av kloakk og manglende samsvarserklæring, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte også at tilbakeslag av kloakk hadde oppstått mellom visning og overtakelse, og falt da utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4.4. Uansett viste selskapet til at det var budaksept som var skjæringstidspunktet for opplysningsplikten. Selskapet kunne ikke se at det foreligger noe vesentlig avtalebrudd, og det var da ikke grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13. Etter selskapets vurdering utgjorde forhold ved badet i hovedetasjen verken noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, eller fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., all den tid årsaken til utbedring var ufagmessig arbeid og det var opplyst ved salget at arbeid ble gjort ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at megler hadde gitt manglende opplysninger om muggrapporten, jf. avhl. § 3-7, og kom til at det samlet sett forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for muggrapporten. Megler skal i denne sammenheng identifiseres med selger, og det anses sannsynliggjort at kjøper ikke mottok rapporten før avtaleinngåelsen. Nemnda anser det videre sannsynliggjort at innvirkningskriteriet er oppfylt. Rapporten omtaler moderat forhøyede muggverdier, og kjøper har anført at avtalen ikke ville blitt inngått om han hadde fått kjennskap til rapporten. Selv om rapporten isolert sett ikke fremstår som veldig alvorlig for så vidt gjelder fuktproblematikk, er det vanskelig for nemnda utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken å se bort fra kjøpers anførsel på dette punktet. Det er uansett selskapet som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres:

Det er her tale om en bolig fra 1983, og som dermed var 37 år gammel på salgstidspunktet. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var i god stand og pent ivaretatt. I forbindelse med salget ble det kun utarbeidet en enkel verditakst, og ikke en tilstandsvurdering av boligen. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at arbeid på bad var utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Kjøper har etter overtakelsen reklamert på flere forhold knyttet til fukt og mugg i sokkeletasjen, ufagmessigheter på bad, skadedyr (mus), tilbakeslag av kloakk og manglende samsvarserklæringer for elektrisk arbeid. I salgsdokumentasjonen ble det ikke gitt konkrete risikoopplysninger om de anførte forholdene, med unntak av at arbeid på bad var utført av både faglært og ufaglært.

Det vesentligste av kostnadene knytter seg til utbedring av fukt og mugg i sokkeletasjen. Det fremgår av de fagkyndige rapportene at årsak til fukt og mugg i sokkeletasje skyldes feilkonstruksjon, innsig utenfra og kondensproblematikk. Hele sokkeletasjen består av oppforede tregulv, og det er ikke montert fuktsperre/plastfolie på betonggulv på grunn.

Det er også avdekket feil konstruksjonsoppbygging av innvendige yttervegger/grunnmur, noe som resulterer i fukt og kondensproblematikk. Begge de fagkyndige har konkludert med at det foreligger konstruksjonsfeil og utførelse som ikke er i tråd med anbefalte løsninger.

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det kvalitative elementet er oppfylt. Sekretariatet vektlegger at saken gjelder en 37 år gammel bolig, omtalt som "i god stand" og "pent ivaretatt". Sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget var det etter sekretariatets syn ikke påregnelig med konstruksjonsfeil som har medført slike omfattende skader som avdekket i denne saken. Skadeomfanget er betydelig, og omfatter hele sokkeletasjen (inkludert utleiedel). I vesentlighetsvurderingen hensyntas også subjektive forhold. Det vises i denne forbindelse til vurderingen under avhl. § 3-7, der det er konkludert med opplysningssvikt som en følge av mangelfulle opplysninger om muggmåling.

Nemnda finner det for sin del ikke påkrevd å ta stilling til om det også foreligger mangelsansvar grunnet opplysningssvikt for tilbakeslag av kloakk og el-anlegget, all den tid saken fremstår noe svakt opplyst for disse to forholdene.

Når det gjelder spørsmålet om det er grunnlag for heving etter avhl. § 4-13 har nemnda funnet spørsmålet krevende. Som sekretariatet tar nemnda ved sin vurdering utgangspunkt i Rt. 1998 s. 1510:

Svaret beror etter alminnelige kontraktsrettslige regler på om kontraktsbruddet etter en helhetsvurdering må betegnes som vesentlig. Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.

Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelen omfang.

Nemnda kan videre i det alt vesentlige tiltre sekretariatets drøftelse av spørsmålet:

I vurderingen av hevingsspørsmålet vil omfanget av utbedringsarbeidene og de ulemper disse medfører måtte tas i betraktning. Kjøpers takstmann har estimert en utbedringstid på ca. 8-9 måneder, og lagt til grunn at boligen ikke anses beboelig under arbeidets gang.

Videre fremgår det av rapporten at boligen heller ikke anses beboelig grunnet sterk/intens fukt og mugglukt, som fester seg i alt av klær og tekstiler. I tillegg kan det være helsemessige risikoer ved kort- og langvarig eksponering for mugg. Slik saken er dokumentert for oss, legges det til grunn at boligen ikke er beboelig i utbedringsperioden.

Boligen er videre solgt med utleiedel, og kjøper mister dermed leieinntekter i utbedringsperioden.

Leiekontrakten med leietaker ble terminert i mars 2021 som følge av mugg- og fuktproblematikken. Kjøpers familie har heller ikke bodd i boligen siden mars 2021 grunnet astma- og allergiplager. Det faktum at det er tale om en langvarig utbedringsperiode som medfører at kjøper må flytte ut av boligen, samt at kjøper mister leieinntekter i utbedringsperioden, er momenter som kan trekke i retning av heving.

Dette er også en sak med flere mangelsforhold og stort skadeomfang, og hvor det naturlig nok vil være en viss usikkerhet med hensyn til utbedringstid og endelige kostnader. Se bl.a. LB-2014-169626 der lagmannsretten ved vurderingen av hevingsspørsmålet la vekt på "den betydelige usikkerheten knyttet til hvordan manglene kan utbedres, hvor lang tid dette vil ta, hvilke ulemper arbeidene vil medføre og hvor mye arbeidene vil koste".

Kjøper har bl.a. vist til at utbedringskostnadene ikke er justert for den senere tids sterke prisoppgang på byggemateriell, og at det dermed knytter seg usikkerhet til prisestimatet. Det hefter også usikkerhet knyttet til omfanget av skadedyr. Det er påvist levende mus, museganger i isolasjon, musebol og ekskrementer i gulv

i sokkeletasjen, i baderomsskap og på kaldloftet, men det må ifølge kjøper foretas ytterligere arbeid for å påvise og avdekke det fulle omfanget. Det kan dermed stilles spørsmål ved hvorvidt et prisavslag vil gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet.

Det er også subjektive elementer som taler for heving i denne saken. I forbindelse med salgsprosessen innhentet selger en muggrapport, som en følge av at en interessent hadde reagert på mugglukt på visning. Rapporten viste moderat forhøyede verdier av muggsporer. Kjøper ble ikke gjort kjent med rapporten før avtaleinngåelsen. Etter sekretariatets syn er det klanderverdig fra meglers side at rapporten ikke ble overlevert til kjøper før avtaleinngåelsen.

Vi kan han heller ikke se at tidsforløpet fra overdragelse til hevingskrav ble fremsatt – som var ca. seks måneder – taler mot heving i denne saken. Se bl.a. Rt. 2010 s. 710.

Se til sml. bl.a. FinKN 2020-853, LB-2021-122100, LG-2017-45089, og LA-2004-100402 der det ble konkludert med at det forelå et vesentlig kontraktsbrudd.

Nemnda bemerker at det på den ene siden er tale om et omfattende mangelskrav og en alvorlig situasjon for kjøper, som verken får leid ut underetasjen eller vurderer boligen som beboelig under utbedringsprosessen. Nemnda viser videre til at selv om fukt og mugg i sokkeletasjen er det dominerende mangelsforholdet, er heller ikke forholdene knyttet til bad, avløp og el-anlegg av bagatellmessig karakter.

På den andre siden er boligen relativt gammel, og det ble konkret opplyst om at det ut fra alderen "*bør forventes noe vedlikehold/utskiftning av enkelte bygningsdeler*". Det forelå også utelukkende en begrenset verditakst, hvilket normalt fordrer en økt aktpågivenhet fra kjøper. Muggrapporten inneholder etter nemndas syn ikke alarmerende høye fuktverdier, og det er ikke uvanlig at sakkelleiligheter er noe mer eksponert for fukt enn øvrige rom i en bolig.

Det er for nemnda også enkelte subjektive momenter i saken som gjør den noe vanskelig å vurdere kun ut i fra dokumentene. Dette gjelder både spørsmål på selgersiden – om bl.a. kjennskap til eldre fuktproblematikk – og forhold på kjøpersiden, bl.a. om vurderingen av beboelighet under utbedring. For så vidt gjelder sistnevnte problemstilling fremstår også de to sakkyndige uenige.

Etter en samlet vurdering av dokumentene i saken har nemnda kommet til at det ikke kan sies å foreligge grunnlag for heving etter avhl. § 4-13. Det legges særlig vekt på at hevingsterskelen etter nemnds- og rettspraksis er meget høy, og at det på det nåværende tidspunkt for nemnda anses sannsynliggjort at et prisavslag og ev. erstatning vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av et kontraktsbrudd, og dermed gi en adekvat reaksjon mot kontraktsbruddet.

Når det gjelder kjøpers erstatningskrav etter avhl. § 4-14 på kr 1 175 000, oppfatter nemnda at dette beløpsmessig er direkte knyttet til hevingskravet. Nemnda tar derfor ikke stilling til dette.

Prisavslag etter avhl. § 4-12 er ikke krevd, og nemnda har derfor heller ikke foranledning til å ta stilling til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).