

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-77

25.1.2022

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

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

Mugg- og råteskader – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1934 ble solgt "som den er for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.20. Det ble ved salget opplyst at leiligheten holdt en meget bra standard på kjøkken, og for øvrig grei standard på alle øvrige overflater. Kjøper oppdaget etter overtakelsen mugg- og råteskader i leilighetens vegger. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde forsøkt å skjule skadene ved å male over disse, og at det også forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og viste til at selger var ukjent med forholdet, og at avviket heller ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 174 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mugg- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1934.

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

Leiligheten holder meget bra standard på kjøkken, og for øvrig grei standard på alle øvrige overflater.

Fra opplysninger gitt i tilstandsrapporten hitsettes:

Generelle opplysninger

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Overflater på innvendige vegger

Malt trepanel i entré og enkelte vegger i stue. Malt tapet i soverom og enkelte vegger i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig. TG:1

Ventilasjon

Spalteventil i ett vindu i stue. Mekanisk avtrekk i vegg i kjøkken.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG:1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015. Selger opplyste om kjennskap til muggsopp i fugene på badet. Utover dette, ble det ikke gitt noen opplysninger med direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 850 000 ved kjøpekontrakt datert 14.10.20, og overtatt av kjøper den 1.12.20.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen mugg- og råteskader i leiligheten.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann V. datert 16.2.21:

Murpussen har mistet sin fasthet, og er stedvis med større området med bom. Bindemidlet i pussen har over tid forvitret. Veggene i boligen er over tid, tapetsert over hverandre med mange lag.

Den løse murpussen og de løse laget med tapet har skapt luftlommer mellom hovedkonstruksjon og yttervegg. Det er i disse luftlommen, kondens har fått utvikle seg og over tid har løsnet pussen og tapet over tid.

På befaring, og bak skap og lister, er det sparsom vekst av svertesopp, i soverom og stue. Kjøkken har nyere overmalte vegger. Målinger på overflater, tilsier de samme forhold som stue og kjøkken.

Ved termografering av veggene i stue, kjøkken og soverom, er disse stedvis 8-13 °C kaldeere på overflaten enn innetemperaturen som var 20°C på befaringsdagen.

Bygningsfysikken gir derfor utforinger med kuldebroer, og de mange lag med tapet og løs murpuss. Kuldebro som skaper kondens inne i veggen over tid.

Rommene i boligen skal ha luftluker/ ventiler mot yttervegg. Dette er ikke tilstede i denne boligen. Leiligheten har dårlig kontrollert luftsirkulasjon. De nye vinduene i soverommet er montert uten luftluker.

Dette øker damptrykket ut Igjennom veggen og er en medvirkede årsaken til forvitringen av vegg og puss.

Skaden som er oppstått er kjent for borettslaget og hva man kan forvente seg av en uisolert konstruksjon fra 1934. Bildene fra salgsprospektet har skjolder i bla soverommet, og det kan med sikkerhet at skaden har vært tilstede før overtagelse.

Ifølge rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 174 000.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Jeg har sett gjennom rapporten, og det som framkommer er nytt for meg. Jeg hadde ingen anelse om at tilstanden på veggene var så dårlig, og har følgelig heller ikke gjort noen forsøk på å skjule noe. Det er ikke malt i forkant av visning eller overtakelse. Jeg viser også til taket heller ikke er noen merknader til tilstanden.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde forsøkt å skjule skadene ved å male over disse. Ved vesentlighetsvurderingen ble det vist til at både det kvantitative og kvalitative elementet var oppfylt. Muggsopp var ikke noe som kunne forventes ut fra det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 175 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ble gitt riktige og fullstendige opplysninger ved salget, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet var videre av den oppfatning at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selger. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om det påreklamerte forholdet. Det er bl.a. vist til at selger har forsøkt å skjule skadene ved å male over disse.

(...)

Ifølge nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Sekretariatets vurdering er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til de avdekkede avvikene, er slik vi kan se det ikke tilstrekkelig godtgjort. Det foreligger på den bakgrunn ikke klare holdepunkter i sakens faktum som tilsier at selger sin tilbakemelding er uriktig. Det fremstår som usikkert for oss hvordan forholdene har fremstått i selger sin eiertid, og det kan ikke utelukkes at forholdet har vært skjult bak tapet og murpuss.

Det er følgelig ikke sannsynliggjort mangelsansvar som følge av mangelfull eller uriktig opplysning i medhold av avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet vist til følgende for så vidt gjelder det kvantitative og kvalitative element i vesentlighetsvurderingen:

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfelle utgjør omkring kr 175 000, noe som er ca. 4,5 % av kjøpesummen. Etter sekretariatets oppfatning er ikke dette tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetsvurderingens kvantitative element, selv om både nemnds- og rettspraksis i enkelte saker har funnet grunn til å senke den kvantitative terskelen noe i de tilfeller hvor det foreligger særlig tungtveiende kvalitative momenter. I de sakene er det for eksempel tale om nyere boligeiendommer med feil knyttet til kjerneegenskaper, eller hvor forholdet utgjør en sikkerhetsrisiko. Vi kan ikke se at slike momenter gjør seg gjeldende i denne saken, og det avgjørende må være hvor påregnelig de skadene og utbedringsbehovet som er avdekket må ha fremstått på salgstidspunktet, jf. FinKN 2017-299. Det fremgår av reklamasjonsrapporten som er fremlagt av kjøper at skadene i all hovedsak skyldes alder i kombinasjon med eldre byggeskikk, og er å forvente av en uisolert konstruksjon fra 1934.

Nemnda slutter seg også dette til dette. Det er således ikke grunnlag for mangelskrav i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).