

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-867

24.10.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

44 år gammel leilighet – fukt og muggsopp – salg uten tilstandsrapport – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Porsgrunn oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 1,33 mill., i tillegg til andel av fellesgjeld på kr 473 991, og overtatt av kjøper den 28.2.19. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en lys og pen leilighet med normal standard. Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport ved salget. Tre år etter overtakelsen avdekket kjøper muggsopp i forbindelse med oppussingsarbeider. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var påvist et vesentlig avvik fra forventet stand. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 349 810.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fukt/mugg, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i et borettslag i Porsgrunn oppført i 1975.

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

Lys og pen leilighet (..)

(...)

Leiligheten har en gjennomgående normal standard. Vesentlige oppgraderinger i regi av borettslaget med nye vinduer i ca. 2014, rehabilitering av badetrom/ toalettrom og rørsystem. Boligen består av entré med garderobeskap, innvendig bod med god lagringsplass, to soverom, kjøkken fra IKEA, stue, nyere badetrom og separat toalettrom.

(...)

Rehabilitering/oppussing siste 10 år i regi av borettslaget:

- oppganger i 2011
- fasader malt i 2011
- byttet alle vinduer 2014-15
- callinganlegg med video fra 2014.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2017. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. sopp eller råteskader.

Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,33 mill. i tillegg til andel av fellesgjeld på kr 473 991 ved kjøpekontrakt datert 18.2.19, og overtatt av kjøper den 28.2.19.

I tiden etter overtakelse merket kjøper at leiligheten kunne være noe trekkfull. Kjøper tenkte ikke videre over dette før hun i februar 2022 skulle bytte gulv på kjøkken, stue og soverommene. Da

hun fjernet gulvteppet ble det avdekket store mengder med svart muggsopp. Kjøper begynte å nøye gå over leiligheten, og avdekket samtidig at det var hull i veggen ved stuevinduet hvor det kom fukt inn på regnværsdager. I denne forbindelse avdekket hun også at stuevinduet var av eldre standard, dette til tross for at samtlige av leilighetens vinduer skulle ha blitt byttet i 2014/15 ifølge salgsoppgaven.

Kjøper reklamerte til selskapet den 24.2.22 som følge av muggsopp og utette vinduer.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S., og fra denne hitsettes bl.a.:

Registrerte forhold:

Fukt/sopp i gulv mot yttervegger og nedre del av yttervegger.

Årsak:

Fukt har over lengre tid funnet veien inn utenifra ved nedbør, hvor den nå frem kommer ved nedre del av vegger og ved ytre del av gulver mot yttervegg. Dette har også ført til svertesopp på vegger og i gulver som består av flere lag med blant annet tepper, gulvbelegg og laminat.

Selve årsaken til at vannet finner veien inn via ytterveggen kan være flere (Denne type oppbygging består av to lag med tegl, hvor det som regel er et luft sjikt i mellom):

- Mangel på impregnering av selve tegl overflaten, som gjør at fukten trekker inn ved nedbør.
- Direkte svakheter, som sprekker, svekkede overganger, løse fuger ol. hvor vannet ved nedbør finner veien inn.
- Utettheter ved yttertak/parapet hvor fukten finner veien inn ved nedbør, hvor den så renner ned i luft sjiktet for så å bli ledet inn ved etasjeskille.
- Det var dessverre ofte slik at under oppbyggingen av denne type tegl murer, så kastet gjerne mureren siste rester ved dagens slutt eller pauser ned i dette luft sjiktet. Så når evt vann da renner ned i luft sjiktet så vil dette bli ledet inn mot innvendige overflater ol.
- Det kan også være svakheter i området ved vinduene, hvor vannet ved nedbør finner veien inn.

Nye eier skulle rive laminat gulver på kjøkken, i stue og to soverom for å oppgradere leiligheten. Det var ikke tenkt å gjøre noe mer arbeider utover dette, det var da under disse arbeidene 18.02.2022 at fukt og sopp problematikken ble registrert.

(...)

Vurdering av svikt mot referansenivå:

Bygningen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden bygningen ble oppført. Men er dessverre registrert fukt og sopp problematikk i innvendige overflater mot yttervegg

(...)

Beboelighet:

Leiligheten er ikke beboelig fra da fukt/sopp problematikken ble registrert 18.02.2022 pga. det reklamerte forholdet. I tillegg så er det slik at nye eier og hennes to barn sliter med diverse plager.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 168 481 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt uttalelse fra lege vedrørende husstandens plager med hodepine og hyppige tilbakevendende luftveisinfeksjoner.

Kjøper innhentet pristilbud fra R. på kr 125 149 for utbedringsarbeidene.

Styret i borettslaget rekvirerte takstmann L. til å foreta fuktmålinger og utarbeide skaderapport i saken. Skaderapporten av 7.4.22 konkluderte med at fasadeveggene var tette mot ytre værpåkjenninger, og at registrerte skader var av eldre dato. Fra rapporten hitsettes:

Det er ingen tvil om at det er misfarginger/mugg/sopp på lokale områder nærmest yttervegg i stue og på et lokalt område i stuen ved dør mot kjøkken.

Målinger som i disse dager er tatt avdekker tørre forhold. Gulv/vegger kan tilbakeføres etter fjerning/vask av overflater. Det er ingen indikasjon på at veggliv/fasader er utette. De påløpte skader kan med sikkerhet si er gamle. Årsaken til dette kan med sikkerhet ikke sies.

Bygget har hatt et relativt langt liv med påregnelig mange beboere og forskjellig bruk/forhold disse kan ha medført. Det må tas med i betraktning at bygg fra den tids byggetid ikke har den standard som sikrer mot kondensproblemer som er ansett som en sannsynlig årsak til det som avdekkes langs ytterveggen.

Den lokale skade vi ser ved døråpningen mot kjøkken har undertegnede mistanke til skyldes gammel vannskade/lekkasje på installasjon på kjøkkenet hvor skaden på kjøkken har blitt utbedret men at fuktområde inn i stuen har blitt oversett.

Konklusjon:

Målinger viser at betongen kan defineres som tørr og ingen risiko for skader. Skadene vi ser er gamle skader. Det er pr i dag ingen indikasjon på at bygget fremstår som utett. Det må legges til at byggets konstruksjon og byggeskikk på oppføringstidspunktet medfører risiko for kondensering pga. trekk/kuldebro etc. Bruken av bygget og materialbruk/oppbygging er således viktig for å hindre skader. Stikkord er å holde luftfuktigheten stabil lav, varme og ventilering. Det har forøvrig vært meget ugunstig at gamle overflater har blitt liggende igjen med påbygde nye overflater ved oppussing. Filtunderlag generelt som her mot betongen har stor evne til å absorbere vann.

Leiligheten er ansett kan oppusses som planlagt etter fjerning av gamle overflater og fjerning/sliping/vask av mugg/sopp/misfarging.

Styreleder har i e-post av 8.4.22 opplyst at de kunne være behjelpelige med vask og sanering av mugg-/sopputsatte felt, også eventuelt fjerning av overflatebelegg på gulv og i stue.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke var kjent med forholdet, og at hun aldri har sett fukt eller sopp.

I forbindelse med utbedringsarbeidene ble det avdekket et større omfang av muggsopp, og kjøper opplyste at det var behov for å innhente en oppdatert takstrapport. Kjøper fremla oppdatert reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 23.8.22, hvor utbedringskostnadene ble oppjustert til kr 194 356 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen som en følge av fukt- og soppskader i leiligheten, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, på til sammen kr 349 810, inkludert utbedringskostnader, husleie, økning i felleskostnader, takstutgifter, strømkostnader og advokatutgifter.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. vist til at boligen var 44 år gammel og at forholdet måtte antas å ha oppstått som følge av alder og slitasje, samt at boligen ble solgt uten tilstandsrapport.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da kjøper omkring tre år etter overtakelse av leiligheten avdekket fukt/muggsopp i gulv mot yttervegger og del av yttervegger samt i gulv ved inngangen til kjøkkenet.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er for nemnda opplyst å være kr 194 356, noe som er ca. 11 % av boligens kjøpesum.

Sekretariatet kom til tross for at det kvantitative elementet er oppfylt, til at det ikke foreligger en vesentlig mangel. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Denne saken gjelder en leilighet oppført i 1975, og som var 44 år gammel på salgstidspunktet. I salgsprospektet var leiligheten omtalt som "lys og pen" og med en "gjennomgående normal standard". Det ble bl.a. opplyst at borettslaget hadde malt fasader i 2011 og byttet alle vinduer 2014-15. Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport ved salget.

Tre år etter overtakelsen avdekket kjøper muggsopp i gulv mot yttervegger på kjøkken/stue/soverom. Kjøpers takstmann har i sin rapport lagt til grunn at fukt trolig kommer inn via yttervegg, men at det kan være flere årsaker til dette, bl.a. manglende impregnering av tegl, svakheter/sprekker/utettheter i fasade eller yttertak. Videre fremgikk det av rapporten at det ikke var avdekket avvik fra byggeskikk på den tiden bygningen ble oppført.

Borettslaget har innhentet rapport fra Takstmann L. Takstmann L. legger til grunn at fuktmålinger viser at betongen er tørr, og at det ikke er noen indikasjoner på at bygget er utett, men at byggets konstruksjon og byggeskikk på oppføringstidspunktet medfører risiko for kondensering pga. trekk/kuldebro etc. Takstmann L. anså kondensproblemer som sannsynlig årsak til skadene langs yttervegg. Bruken av bygget og materialbruk er således viktig for å hindre skader. Takstmann L. konkluderer videre med at skadene i leiligheten med sikkerhet er gamle, og at leiligheten kan pusses opp som planlagt etter fjerning av gamle overflater og vask av områder med mugg/sopp/misfarging.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen bl.a. vektlagt at bygningen var 44 år ved salget, at det ikke er avdekket avvik fra byggeskikk på oppføringstidspunktet og at det trolig er tale om eldre skader som er begrenset til lokale områder. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I klagen til nemnda er det vedlagt en oppdatert reklamasjonsrapport som viser at det er avdekket et noe større omfang av muggsopp med den følge at utbedringskostnadene er økt til kr 194 356, men nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering enn det sekretariatet kom til. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, til tross for at utbedringskostnadene er forholdsvis høye sett i lys av boligens kjøpesum samt at de påberopte forholdene har fått store konsekvenser for kjøper.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).