

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-347

9.5.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ekte hussopp – risikoopplysninger – vesentlig avvik? – restlyte? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En hel tomannsbolig oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill., og overtatt av kjøper den 16.11.21. I eierskifterapporten ble det registrert totalt 20 stk. TG 2 og 4 stk. TG 3. Det ble opplyst at drenering og rom under terreng måtte *"påregnes oppgradert"*, at *"kondens kan forekomme"* i innkledde konstruksjoner, samt at det på bakgrunn av utførte fuktmålinger måtte påregnes at *"skjulte feil og mangler (...) kan forekomme i konstruksjonen"*. Den 12.6.22 oppdaget kjøper større utslag av sopp på gulv og vegger innerst i kjelleren. Boligen ble befart av bygningssakkyndige som konkluderte med at det var tale om ekte hussopp. Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var tale om en 85 år gammel bolig hvor det ved salget ble gitt en rekke opplysninger om risiko for fukt og skjulte skader i kjelleren. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 645 757.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ekte hussopp, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel horisontaldelt tomannsbolig over fire plan i Rogaland, oppført i 1937.

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

BESKRIVELSE

Hel horisontaldelt tomannsbolig over fire plan (...). Her har du muligheten til å få svært lave bokostnader ved å leie ut den ene delen mens du bor i den andre selv.

Leilighetene er 87 kvm hver, i tillegg disponerer leiligheten i 2. etasje loftet som er 25 kvm. Kjelleren er også innredet, den har egen inngang og inneholder stue/kjøkken, bad, kontor og soverom (ikke omsøkt). Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en egen godkjent utleiedel (se Diverse) (...)

I eierskifterapporten ble det konkludert med at det måtte påregnes jevnlig vedlikehold og noe renovering av boligen. Det ble registrert totalt 20 stk. TG 2 i rapporten og 4 stk. TG 3. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: *"Grunnmur (TG 2)"*, *"drenering (TG 2)"*, *"yttervegger – konstruksjon (TG 2)"*, *"kjeller – overflater (TG 2)"*, *"kjeller – konstruksjon (TG 2)"*, *"kjeller – fuktmåling (TG 3)"*, *"bad/vaskerom kjeller – fuktmåling (TG 3)"*, *"kjøkken – kjeller (TG 2)"* og *"terrengforhold (TG 1)"*. Takstmannen skrev bl.a. at dreneringen og rommene under terreng måtte *"påregnes oppgradert"*, at *"kondens kan forekomme"* i innkledde konstruksjoner, samt at det på bakgrunn av fuktmålinger måtte påregnes at *"skjulte feil og mangler (...) kan forekomme i konstruksjonen"*.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fukt mv. i underetasjen, samt *"nei"* på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader. På

spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/fasade mv., hadde selger krysset av "ja" og skrevet at en navngitt byggmester hadde utbedret "noe vanninntrengning vegg kjøkken 1.etg ved balkong".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.21, og overtatt av kjøper den 16.11.21.

Kjøper har forklart at de den 12.6.22 oppdaget større utslag av sopp på gulv og vegger innerst i kjelleren. Kjøper har fremlagt flere bilder av soppen.

Firma R. befarte boligen dagen etter, og konstaterte raskt at det var tale om ekte hussopp. Det ble anbefalt rivning av det infiserte området som strakstiltak for å forhindre spredning.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og meldte skaden til sin bygningsforsikring. Firma F. AS befarte boligen, og fra skaderapporten hitsettes:

HVA FORÅSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Ekte hussopp på yttervegg i kjeller, som har vandret videre ut i gulv.

Soppen kan ha kommet fra flere årsaker:

Riss/sprekk i betong kam føre til fuktgjennomtrengning og gi soppen den fuktigheten den trenger. I samme område hvor soppen har oppstått er det riss/sprekk i ringmur. Gammel kjeller som er en risikokonstruksjon - oppbygging med ringmur - svart papp på vegg - bunnsvill uten svillepapp - overgang gulv/vegg ikke tett og ikke isolert utvendig.

Ut i fra bildene til (Kjøper) kan det se ut som at soppen har oppstått i nærhet til riss i ringmur.

Utviklingstid:

Minimum 4 år fra den starter til den kommer ut slik som på bildet. Kan vokse 2 meter i året ved optimale laboratoriet forhold. Vokser mindre ved kalde forhold.

(...)

SKADEOMFANG

Bad, gang, soverom og stue i kjeller er berørt (...)

(...)

[Bilde] Skravert område hvor soppen var synlig under bygningsmateriale ved riving.

(...)

REPARASJONSBEHOV

Prosjektledelse

Prosjektledelse

Riving

Bad: Rive vegger og gulv. Stender på yttervegg mot vest rives, samt mot gang.

Gang: Rive gulv, og vegger mot bad/soverom

Soverom: Rive vegg vest og nord, rive gulv.

Stue: Rive gulv.

Bærebjelke tak - stemple av og ta denne ned.

Sanering

Rengjøring av betong. Børsting/støvsugning med undertrykk.

Desinfisering, "brenne" betong overflate, soppsanering.

Tømrerarbeid

Tilbakeføring. Anbefale tiltak mot fukt før dette igangsettes.

F. AS estimerte utbedringskostnadene til kr 651 707 inkl. mva.

Foretaket rekvirerte takstmann V. for befaring og vurdering av forholdet. Takstmann V. mente at forholdene lå godt til rette for sopp og råteskader, og at det var flere potensielle fuktkilder. Fukt som følge av elde og slitasje i bygningsdeler og datidens byggeskikk ble ansett som hovedårsak. Takstmann V. anbefalte ikke å tilbakeføre kjelleren på samme måte, men kunne langt på vei slutte seg til utbedringskostnadene skissert av F. AS dersom kjelleren først skulle tilbakeføres på samme måte. Han mente riktignok at det ikke var nødvendig å utbedre kjøkkenet, men at det burde gjøres tiltak for å hindre innsig av fukt fra balkongen i 1. etasje. Takstmann V. estimerte kostnadene ved å tilbakeføre kjelleren på samme måte til kr 645 757 inkl. mva. Takstmann V. kostnadsberegnet ikke tiltakene som han selv anbefalte, da disse ble ansett som en oppgradering av konstruksjonen.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Jeg har ingen kjennskap til de forhold som fremgår av reklamasjonen. I min eiertid av boligen har jeg ikke hatt kjennskap til sopp, råte eller fuktmerker i kjelleren, hverken basert på visuell observasjon av overflate eller lukt. Dette understøttes av tilstandsrapport av boligen, som heller ikke har funn av nevnte forhold.

De forhold jeg har kjennskap til, som kan være relevant for saken, angår vanninntrengning 1.etg kjøkken og fuktmåling kjeller som beskrevet i egenerklæring og tilstandsrapport.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at kjelleren fremsto i god stand med panel på vegger og parkett på gulv, og at utbedringskostnadene utgjorde 9 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 645 757. Kjøper mente at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmålingen, da kjelleren fremsto i god stand.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt. Det som ble kjøpt var en 85 år gammel bolig med en rekke opplysninger om risiko for fukt og skjulte skader i kjelleren. Bygningsdelene i kjelleren ble gjennomgående gitt TG 2 og TG 3, og selger kunne ikke ha risikoen for utvikling av sopp- og råteskader etter overtakelsen. Foretaket viste bl.a. til LB-2005-48518.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om opplysningene ved salget medførte at kostnader til oppgradering av kjelleren var påregnelige for kjøper, var det påvist et stort omfang av skader etter ekte hussopp som ikke var påregnelige. Etter en konkret og skjønnsmessig vurdering mente sekretariatet at prisavslaget iht. avhl. § 4-12 passende kunne settes til kr 300 000, inkludert et skjønnsmessig fastsatt restlyte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det etter overtakelsen er avdekket ekte hussopp i boligen, som er oppført i 1937.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det synes heller ikke bestridt av foretaket.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets vurdering:

Den aktuelle boligen ble oppført i 1937, og det ble opplyst om at det måtte påregnes jevnlig vedlikehold og noe renovering. Bygningsdelene tilknyttet kjelleren ble gjennomgående gitt TG 2 og TG 3, og takstmannen skrev bl.a. at dreneringen og rommene under terreng måtte "påregnes oppgradert", at "kondens kan forekomme" i innkledde konstruksjoner, samt at det på bakgrunn av fuktmålinger måtte påregnes at "skjulte feil og mangler (...) kan forekomme i konstruksjonen".

Kjøper måtte dermed være forberedt på at kjellerdelen og fuktsikringen av kjellerdelen hadde behov for oppgraderinger. Slike oppgraderingsarbeider kunne etter sin art være omfattende og dyre, og kjøper fikk et tydelig signal om at fuktproblematikk kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner.

Sekretariatet ser det likevel slik at funn av ekte hussopp må anses som et ekstraordinært og helt upåregnelig forhold. I nemndspraksis er det lagt til grunn at ekte hussopp i seg selv innebærer en upåregnelig skadeutvikling, jf. bl.a. FinKN 2016-227, FinKN 2016-258 og FinKN 2020-647. I FinKN 2016-258 uttalte nemnda at:

"Det dreier seg om et angrep av ekte hussopp som etter nemndas oppfatning er en alvorlig feil ved en bygning. Selv om det i dette tilfellet er gitt en del risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen om mangelfull drenering og fuktproblemer i kjelleren, er det nemndas oppfatning at disse ikke tyder på at det kan være ekte hussopp; ordet "sopp" er f.eks. ikke nevnt i beskrivelsen av problemene."

Sekretariatet vil også påpeke at skadeomfanget fremstår som stort, og at det er tale om et aktivt og pågående angrep. I nemndssaker hvor kjøpere ikke har fått medhold i at ekte hussopp-skader utgjør vesentlige mangler, har nemnda nettopp lagt vekt på at angrep ikke er aktive, og at skadeomfanget er begrenset. Se hhv. FinKN 2017-153 og FinKN 2018-875.

Videre finner sekretariatet å legge vekt på at den ekte hussoppen vil være et forhold som kjøper plikter å opplyse om ved et eventuelt videresalg, selv om det foretas en tilfredsstillende skadesanering. Det vil dermed foreligge et restlyte ved boligen. (...)

Selv om kjøper måtte være forberedt på at det måtte gjøres større og dyre oppgraderingsarbeider knyttet til kjellerdelen, har vi likevel kommet til at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. tar sikte på å beskytte kjøperen mot. Ved vurderingen har vi særlig lagt vekt på at ekte hussopp er en alvorlig mangel ved en bolig, samt at skadeomfanget er stort og at det er tale om et aktivt angrep.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken vanskelig. Det er på det rene at det ble gitt flere risikoopplysninger ved salget, og det var følgelig påregnelig at det ville være nødvendig med utbedringstiltak i boligens kjeller. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda likevel kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse på dette punktet. Ved vurderingen har nemnda lagt særlig vekt på at det er en alvorlig mangel ved en bolig at den er angrepet av ekte hussopp, jf. Rt. 1998 s. 1510. Angrepet er i denne saken også aktivt og skadeomfanget er stort.

Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000, etter at det er gjort fradrag for standardheving og forlenget levetid. Beløpet inkluderer et skjønnsmessig fastsatt restlyte. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger ved utmålingen av prisavslaget, og er enig i at dette passende kan settes til totalt kr 300 000. Foranlediget av foretakets nemndsansmodning bemerker nemnda at det i utbedringskostnadene, som det er tatt utgangspunkt i ved utmålingen av prisavslaget, ikke er medtatt kostnader knyttet til utbedring av dreneringen eller utvendig fuktsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).