

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-548

24.6.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – mugg/svertesopp i himling – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2000 ble solgt for kr 5,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.23. Det ble i salgsprospektet opplyst at standarden i hoveddelen var god med flotte, lyse overflater. I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til sopp eller råteskader i boligen. I tilstandsrapporten fremgikk det at overflater og inventar fremsto som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Boligens vinduer ble gitt TG 1. Boligens innvendige overflater ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om en del støvkondens/heksesot på overflater i stue/kjøkken/kjeller. Boligens ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at ventilasjonen ikke tilfredstilte dagens krav, og at det var noe begrenset trekk fra bad i kjeller. Etter overtakelsen oppdaget kjøper, ved demontering av et klesskap på et soverom, mugg/svertesopp i himlingen. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar, både ettersom det var upåregnelig med funn av mugg/svertesopp. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 33 700, samt forsinkelsesrente fra 28.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mugg/svertesopp i himling, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2000.

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

Dette er en særdeles flott og innholdsrik enebolig med fantastiske uteplasser, gode solforhold og sjøutsikt. Standarden i hoveddelen er god med flotte, lyse overflater.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. Selger opplyste følgende på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene:

Leietaker informerte om fuktmerker i viduspost på bad. Denne er blitt demontert og skiftet. Helt tørt under og rundt. Fuktmerker kommer fra kondens under dusjing og mangel på lufting.

I tilstandsrapportens innledning fremgikk det bl.a. følgende:

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Innledningsvis ble også rapportens tilstandsgrader definert, og det fremgikk at tilstandsgrad (TG) 1 innebærer funn av mindre avvik mens "mørk" TG 2 innebærer "avvik som kan kreve tiltak".

Boligens vinduer ble gitt TG 1, og det fremgikk at vinduene var fra 1999, med unntak av ett vindu skiftet i 2010. Boligens innvendige overflater ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende:

Gulvene er bekledd med: - Laminat og parkett.

Veggene er bekledd med: - Slett malt platekledning.

Takene er bekledd med: - Slett malt platekledning. Overflatene fremstår i god stand med alminnelig bruksslitasje. Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger. Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det blir registrert en del støvkondens/heksesot på overflater i stue/kjøkken - kjeller.

Tiltak

- Tiltak: Det må påregnes tiltak for å avdekke forholdet og årsak for dette.

Boligens ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende:

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom. Forøvrig naturlig ventilasjon. Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Noe begrenset trekk fra bad i kjeller.

Tiltak

- Tiltak: Service på anlegget bør vurderes.

Boligen ble solgt for kr 5,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.23, og overtatt av kjøper den 30.6.23.

Ved demontering av klesskap på soverommet i begynnelsen av juli 2023 oppdaget kjøper mugg- og fuktskade i himlingen på det ene soverommet. Kjøper reklamerte etter det opplyste over forholdet 12.7.23.

Kjøper har fremlagt skaderapport datert 17.7.23 fra K. Entreprenør AS:

Det er dårlig lufte muligheter på begge soverom som er inspisert, her er det kun ventil i vindu og dette er ikke nok for å holde rommet ventilert. Vindusventil blir også stadig blokkert mer eller mindre totalt grunnet gardiner etc som sperrer foran.

(...)

Hendelse;

Kunde kjøpte bolig og overtok denne 30 juni i år, de skulle gjøre mindre oppgraderinger i form av maling og overflate behandling. De fjernet et dobbelt 100cm pax skap som var plassert på soverom, da dette ble flyttet fra vegg oppdaget de et større område med mugg og svertesopp. De har også reagert på luften på soverom og de reagerte de dagene de sov på dette rommet (før de begynte oppussing).

Årsak;

Grunnet dårlig ventilasjon og utskiftning av luft i rommet har det dannet seg mugg og svertesopp i himling. Dette skjer over garderobeskap som har lagt 1-1,5 cm fra takplaten og dermed har det ikke vært tilstrekkelig sirkulasjon og igjen har det da slått seg på dette området.

Underliggende årsak;

Soverommet er brukt av 2 voksne som avgir både varme og damp i løpet av natten, dersom det er manglende lufting i form av evt utlufting eller ventiler som tilfører luft vil det slå seg. I dette tilfelle er det kun

2 vindus ventiler som er montert og det er ikke nok for denne størrelse av rom.

Det fremgikk videre av skaderapporten at omfanget av mugg og svertesopp tilsa at dette hadde pågått over tid. Det fremgikk videre at soverommet ikke var anbefalt å bruke:

(..) grunnet helseskadelig med tanke på svertesopp og mugg dannelse.

Følgende oppsummering ble gitt i skaderapporten:

Sopp og mugg skade i himling like hvor et dobbelt 100cm pax skap har stått, skapet endte ca 1-1,5cm fra himling og har da ikke hatt tilstrekkelig mulighet for sirkulasjon rundt skap. Soverommet hvor skaden har oppstått har også manglende lufter muligheter da det kun er ventiler i topp vindu, disse er ikke tilstrekkelig for å ventilere hele soverom og spesielt ikke på nattes tid da gardiner etc sperrer helt eller delvis.

Det er også om natten soverommet blir mest brukt og det er også da man avgir varme og damp. Det er foretatt fukt søk som ikke ga noe utslag, det er av kunde også kontrollert på kaldt loft hvor det ikke er funnet noe fukt eller tegn til lekkasje.

Skapet var plassert mot vegg til et annet soverom men også mot himling og overgang flat himling og skrå himling - det er trolig i overgangene her det kan være luft lekkasje og varm inneluft treffer kaldt trekk utenfra.

Om utbedringskostnader fremgikk det av skaderapporten at estimert kostnad var basert på tilbud fra entreprenør som hadde sett på skaden, og at ulike reparasjonsløsninger var vurdert. Det fremgikk i tillegg følgende:

Tømrerarbeid

Tilbud for utbedring av skader er gitt fra profesjonelt firma. Dette inkluderer arbeid og materiell. Arbeid ved riving, tildekking og avfall Arbeid ved oppbygging materiell etc. Arbeid ved maler arbeid

Total kostnad i henhold til tilbud 34 960kr eks mva

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke hadde kjennskap til mugg/råte over skap på soverommet:

Skaden ble oppdaget etter overtagelse ifm demontering av et skap som gikk helt til taket. Over skapet i taket ble det funnet muggsopp. Dette har ikke vært oppdaget tidligere av meg(selger) eller takstmann.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at boligen ble beskrevet som jevnlig vedlikeholdt, med en god standard, at vinduene ble vurdert til TG 1, og at tilstandsrapportens risikoopplysninger om ventilasjon ikke knyttet seg til utilstrekkelig ventilasjon på soverommet. Kjøper har også anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til kravene til undersøkelse i forskrift til avhendingslova § 2-8. Kjøper har som svar på foretakets anførsel om at det ved en eventuell utmåling måtte hensyntas at utbedringen ga en betydelig bedre løsning, bemerket at kostnadene kun gjaldt en lokal utbedring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 33 700, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og forsinkelsesrente fra 28.10.23.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar etter § 3-2 første ledd og har bl.a. vist til boligens alder, og at det ble opplyst at boligen hadde naturlig ventilasjon fra oppføringstidspunktet. Ventilasjonen ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten og takstmannen opplyste at boligens ventilasjon ikke tilfredsstilte dagens krav. Foretaket har også avvist mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til at selger verken kjente, eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Foretaket var heller ikke enig i at takstmannen ikke hadde gjennomført undersøkelser iht. forskrift til avhendingslova. Under enhver omstendighet bestred foretaket at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 annet punktum var oppfylt. Subsidiært viste foretaket til at det ved en eventuell utmåling av prisavslag, skulle hensyntas at kjøper fikk en betydelig bedre løsning, ved at gamle og slitte

bygningsdeler ble skiftet ut med nye.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom under tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet mugg/svertesopp i himlingen på soverommet i boligen oppført i 2000.

I vurderingen heter det:

Boligen i denne saken var 23 år ved avtaleinngåelsen. Slik sekretariatet oppfatter det, er det i himlingen på soverommet som er avbildet på side 84-89 i salgsprospektet det er funnet mugg/svertesopp.

Risikoopplysningene i tilstandsrapporten, bl.a. at boligens innvendige overflater og ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2, at det var registrert en del støvkondens/heksesot på noen overflater, at boligen hovedsakelig hadde naturlig ventilasjon, og at ventilasjonen ikke tilfredsstilte dagens krav/standard, trekker i retning av at det påberopte forholdet var påregnelig for kjøper.

Slik sekretariatet oppfatter det, trekker boligens synlige tilstand, slik boligen visuelt fremstår for sekretariatet i salgsprospektet, sammenholdt med boligens alder, i motsatt retning. Selgers egenerklæring ga så langt vi kan se heller ingen indikasjon på mugg/sopp-problematikk innvendig i boligen, og selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen. Risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten om "Innvendige overflater" fremstår ikke for å være direkte tilknyttet overflatene på det aktuelle soverommet. Risikoopplysningene om at boligen hadde naturlig ventilasjon, og at denne type ventilasjon ikke tilfredsstilte dagens krav/standard, gjaldt boligen i sin helhet, inkludert soverommet. Avvik/tiltak som ble trukket frem under punktet "Ventilasjon" i tilstandsrapporten var imidlertid tilknyttet bad i kjeller.

Sekretariatet har vært i tvil om resultatet i denne saken. Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, har sekretariatet landet på at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har også vært noe i tvil, men er kommet til at den er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Foretaket har korrekt påpekt at boligens ventilasjon var gitt "mørk" TG 2, men nemnda kan likevel ikke se at kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget med rimelighet hadde grunn til å forvente forekomst av mugg/svertesopp på soverommet. Det samme gjelder det faktum at boligens overflater også var gitt TG 2.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 43 700 inkl. mva. Kostnadene gjelder en lokal utbedring av mangelen og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for fradrag knyttet til standardheving eller forlenget levetid. Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 33 700 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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

