

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-860

23.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – mugg og sopp – tvist om utmåling av prisavslag og erstatning – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 2007 ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.22. I tilstandsrapporten ble ventilasjon gitt "TG 0 og 1", og det var foretatt hulltaking på bad uten funn av fukt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og sopp som en følge av mangelfull ventilasjon. Foretaket erkjente mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men partene ble ikke enige om utmålingen av prisavslaget, og heller ikke om kjøper kunne kreve erstatning for midlertidig bosted og advokatutgifter. Nemnda tilkjente kjøper et samlet beløp på kr 66 563, i tråd med foretakets standpunkt. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, krav om erstatning for midlertidig bosted for kjøper og kjøpers to katter, samt krav om erstatning for advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som følge av mugg og sopp i boligen, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet på Østlandet, oppført i 2007.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som lys og attraktiv. Det ble bl.a. opplyst at vifte og komfyr var skiftet i 2021, og at dusj og toalett var byttet i 2021.

Takstmannen foretok hulltaking på badet, som ikke viste forhøyede verdier av fukt eller andre avvik. På kjøkkenet var det opplyst at ventilator i overskap var tilkoblet avtrekkskanal. Ventilasjon ble gitt TG 0 og 1.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2017, og bodd der i 6 år. På spørsmål om kjennskap til sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader krysset selger av "nei". Selger har også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen.

Boligen ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.22, og overtatt av kjøper den 25.11.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper mye dugg på vinduene og fuktighet inne i leiligheten. Det ble innhentet en skadetakst fra firma BM. datert 1.2.23, hvor det fremgikk at boligen hadde svært høy luftfuktighet som en følge av manglende ventilasjon. Det ble på befaring målt 79 % luftfuktighet i leiligheten, mens normal luftfuktighet ble oppgitt å være 40-60 %. Det ble registrert muggsopp mot ytterveggen, og tegn på tidligere forsøk på å fjerne muggen med klor.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 165 000 inkl. mva., og det ble fremlagt faktura for rapporten på kr 8 125.

Foretaket innhentet en rapport fra O. Entreprenør etter besiktigelse 21.3.23, hvor det også ble påpekt høy luftfuktighet. Ventilasjonsskanalen fra badet gikk via kjøkkenet, og ventilatoren som ble montert i 2021 var ikke beregnet for et slikt anlegg med desentralisert avtrekksaggregat. Konsekvensen av dette var at avkastluften gikk ut på baderommet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 66 438 inkl. mva.

Foretaket fremsatte tilbud om fullt og endelig oppgjør til kjøper på kr 56 438.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Jeg ble kontaktet av kjøper angående denne saken og informerte henne om at jeg ikke har noe kjennskap til dette. Jeg har bodd der i 5 år og jeg har aldri sett noe tegn til fukt hverken i form av dugg på vinduer eller skader på vinduskarmer eller liknende.

Muggsopp visste jeg ikke hva var engang før jeg har sjekket det opp i forbindelse med klage fra kjøper.

Jeg har aldri observert dette i leiligheten. Jeg har luftet hver eneste dag og ventilasjonen i leiligheten er automatisk, bortsett fra vifte over komfyr som selvsagt er brukt under matlaging.

I forbindelse med salget hadde jeg takstmann på befaring som brukte lang tid på å sjekke blant annet fukt. Han boret i vegg på soverommet og fant ingen tegn til unormale verdier.

Kjøper anførte at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. anført at selger måtte ha kjent til skaden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, i tillegg til kostnader til fagkyndig rapport på kr 8 125. Kjøper krevde videre erstatning for kostnader for midlertidig bosted for seg selv og sine to katter på til sammen kr 15 080, i tillegg til advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men har erkjent at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket mente at prisavslaget måtte ta utgangspunktet i den rimeligste utbedringsmetoden. Foretaket har bestridt at vilkårene for å tilkjenne erstatning iht. avhl. § 4-14 var oppfylt, ettersom det var tale om en skjult mangel. Det var uansett ikke nødvendig med erstatningsbolig, ettersom både kjøper og kattene kunne bo i boligen under utbedringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn den rimeligste utbedringen ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, og tilkjente kjøper et samlet prisavslag på kr 64 563 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet kom videre til at forholdet var innenfor kontrollansvaret etter avhl. § 4-14, jf. bl.a. FinKN 2018-953, og at kjøper dermed kunne kreve erstatning for advokatutgifter. Krav om erstatning for utgifter til midlertidig bolig ble ikke tatt til følge.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt, samt opprettholdt krav om erstatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn i samsvar med enighet mellom partene, at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet mugg og sopp i leiligheten. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, men det er uenighet om utmålingen av de nødvendige utbedringskostnadene.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det følger av avhendingslova § 4-12 andre ledd at "med mindre noko anna vert godtgjort" skal prisavslaget settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det presumeres at prisavslaget i utgangspunktet skal settes lik utbedringskostnadene. Det er den rimeligste forsvarlige utbedringen som skal legges til grunn. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

I FinKN 2018-650 uttalte nemda:

"Verken sekretariatet eller nemnda besitter byggteknisk kompetanse, og saken må avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler. Det følger av nemndspraksis at der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Videre må kjøper også etter nemndspraksis akseptere en lokal utbedring med mindre dette ikke gir en forsvarlig utbedring for kjøper."

Det foreligger to ulike pristilbud. Slik sekretariatet vurderer det synes pristilbudet fra O. Entreprenør å være dekkende for å få mangelen utbedret, og vi legger derfor det rimeligste alternativet til grunn. Sekretariatet er også enige med foretaket i at pristilbudet fra firma BM. inneholder arbeid som går utover det avtalte, herunder montering av isolasjonsplate.

Vi har etter dette kommet til at prisavslaget kan settes til kr 66 438, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har også krevd prisavslag for utgift til fagkyndig rapport med kr 8 125. Kravet tas til følge.

Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Prisavslaget utgjør kr 64 563 inkl. mva.

Slik saken er opplyst, er nemnda enig i at det er sannsynliggjort at utbedringsmetoden og -kostnadene som fremgår av O. Entreprenør's rapport vil gi en forsvarlig utbedring av det mangelfulle forholdet. De innvendinger som kjøper har fremsatt mot O. Entreprenør's utbedringsmetode er imøtegått på en tilfredsstillende måte, og nemnda kan ikke se annet enn at mangelen vil utbedres på en fullgod måte ved disse arbeidene. Det vises i denne forbindelse til at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at utbedringsarbeidene vil nødvendiggjøre malearbeider av nevneverdig omfang. De øvrige forhold som er omhandlet i kjøpers nemdsanmodning er vurdert, men gir ikke grunnlag for en annen vurdering av utmålingen av prisavslaget. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 64 563 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget omfatter kostnader til den fagkyndige rapporten.

Kjøper har også krevd erstatning, og nemnda finner at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er oppfylt. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøpers krav om erstatning for utgifter til egenandel for advokatbistand med kr 2 000 tas til følge, da kostnadene vurderes rimelige og nødvendige. Det vises i denne forbindelse til at kjøper ved nemndas vurdering tilkjennes et noe høyere prisavslag enn foretakets forlikstilbud 4.4.23.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til midlertidig bosted mens utbedringsarbeidene foretas, men nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig å fraflytte leiligheten i denne perioden, jf. O. Entreprenør's e-post av 14.6.23 til kjøper. Kjøpers krav om erstatning for utgifter til erstatningsbolig tas derfor ikke til følge.

Ettersom foretaket har akseptert å følge sekretariatets vurdering, blir nemndas konklusjon at foretaket gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).