

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-568

13.7.2023

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

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

Ny avhendingslov – fukt- og muggsopp-skader – opplyst om tidligere utbedret lekkasje – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-1, 3-2, 4-12, og 4-14.

En leilighet i en bygård fra 1870 ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.4.22. I prospektet var det opplyst at loftsleiligheten ble innredet i ca. 2001, og at den stort sett holdt en fin standard. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 1. Innvendige overflater ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om stedvise skader og slitasje på parkettgulv. Ved salget ble det også opplyst at det hadde vært lekkasje ved takvinduer, men at dette ble utbedret av borettslaget i ca. 2012. Videre ble det opplyst at parketten var skadet under to av takvinduene. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fukt- og muggsopp-skader under parketten i leiligheten som skyldtes manglende utbedring av følgeskader etter tidligere lekkasje. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper var kjent med fuktskader på parketten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader kr 238 312, takstutgifter kr 14 225, erstatningsbolig kr 55 000, advokatutgifter kr 78 178, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og muggsopp-skader, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet i en bygård sentralt på Østlandet oppført i 1870. Leiligheten ble opplyst innredet i ca. 2001.

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

Leiligheten holder stort sett fin standard. Man bør regne med noen oppgraderinger om man skal ha den helt up-to-date, men man kan absolutt flytte rett inn her.

I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende:

Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Det er i tillegg flere takvinduer i boligen. Det er vinduer fra ca. 2001 i leiligheten. Punktering av eldre isolerglassvinduer må påregnes som følge av alder. Tetting rundt takvinduer ble utført i ca. 2012 av borettslaget etter lekkasje.

Alder: 2001

Innvendige overflater ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Parkett og fliser på gulv. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvise skader, slitasje m.m. på

parkettgulv.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2007. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om utettheter, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Lekkasje ved takvinduer fordi disse var feilmontert. Utbedret for ca 10 år siden av borettslaget. Parkett skadet under to av takvinduene

Boligen ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.4.22, og overtatt av kjøper den 24.5.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant dråper med vann fra peisen og nedover veggen. Det ble også oppdaget fuktskader flere steder i leiligheten, herunder i stue og soverom. Kjøper reklamerte til foretaket i juli 2022.

Kjøper innhentet en rapport fra entreprenørfirma K. av 15.8.22:

2 separate årsaker.

1) Vanninntrengning gjennom tak som følge av utett gjennomføring for pipe.

Lekkasje oppstår ved store mengder nedbør på kort tid. Taket ble sist renoveret i 1998. Årsak skyldes trolig elde og slitasje.

2) Skader på parkett på soverom og stue.

Tre potensielle årsaker.

- Følgeskader fra tidligere lekkasje, vinduene hadde lekkasje og ble skiftet for 10 år siden. Ingen utbedring ble gjort inne den gang.

- Kondens om vinteren renner ned på parkett.

- Utett rundt takvinduer.

Førstnevnte er mest sannsynlig da det ikke er målt fuktighet eller tegn til fukt andre steder.

Kjøper innhentet også rapport fra takstfirma T. av 25.9.22:

Konklusjon: Det er avdekket råte muggsopper og muggsopp i leiligheten. Det er nødvendig å gjøre tiltak og leiligheten vil være ubeboelig i perioden. Foreløpige kostnader er beregnet, men eksakt omfang må avdekkes etter rivning.

Regress: Ja, i salgspgaven står det at vannskade for 10 år siden er utbedret. Dette stemmer ikke.

Parkettgulvet ble ikke fjernet for å tillate tilstrekkelig tørking.

(...)

Skadeårsak: Tidligere vannskade er ikke utbedret. Det ser ut til at skadeårsak (utette takvinduer) er utbedret, men ikke følgeskader i gulv.

(...)

Følgeskader: Listverk og all parkett i stue, soverom og kjøkken er sannsynligvis berørt. Pakett må fjernes og sopp saneres/vaskes etter anbefalt metode fra Mycoteam. Ny parkett og lister legges.

Takstfirma T. beregnet utbedringskostnadene til kr 238 312 inkl. mva.

Det ble også innhentet en analyserapport fra Mycoteam datert 20.9.22. Rapporten konkluderte med rik vekst av råtemuggsopper, moderat vekst av muggsopp, billeekskremitter og middekskremitter.

Kjøper har videre fremlagt uttalelse fra takstmann B. der det fremgikk at det kunne legges til grunn at utbedringsarbeidene ville ta 3 måneder og at markedsleie for tilsvarende leilighet var på kr 18 500 pr. måned.

Kjøper har også innhentet en rapport fra takstmann E. datert 5.6.23, hvor det bl.a. fremgikk at tidligere utbedring av følgeskader etter lekkasje var ufagmessig og ikke tilstrekkelig, og at selgers takstmann burde ha vært tydeligere på faren for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 som en følge av omfattende fukt, sopp- og råteskader i store deler av leiligheten. Kjøper har også anført at det foreligger brudd på opplysningsplikten etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 238 312, takstutgifter kr 14 225, kostnader til erstatningsbolig på kr 55 000, advokatutgifter på kr 78 178, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak anført at kjøper var kjent med at parketten var fuktskadet, og at forholdet på denne bakgrunn ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har vist til at det var uttrykkelig opplyst at parketten var skadet, og at det i dette lå at eventuelle følgeskader knyttet til parketten ikke var utbedret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at fukt- og muggsoppskadene var upåregnelige for kjøper, og at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1, som en følge av fukt, sopp og råteskader i leiligheten. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Boligen var oppført 1870, men den aktuelle leiligheten ble innredet i 2001. I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 1, og takstmannen opplyste bl.a. at tetting rundt takvinduer ble utført i ca. 2012 av borettslaget etter lekkasje. Innvendige overflater ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket at det var stedvis skader, slitasje m.m. på parkettgulv, og anslo et kostnadsestimat på kr 10 000-50 000. I egenerklæringen opplyste selger at det hadde vært lekkasje ved takvinduer fordi disse var feilmontert, og at dette ble utbedret av borettslaget for ca. 10 år siden. Videre opplyste selger at parketten var skadet under to av takvinduene.

Vi forstår det slik at muggsoppskadene i leiligheten i hovedsak skyldes manglende utbedring av følgeskader etter lekkasjer fra takvinduer for 10 år siden. Parkettgulvet ble ikke fjernet for å tillate tilstrekkelig tørking, og det har utviklet seg rik vekst av muggsopp. Skadene omfatter parkett og listverk i stue, soverom og kjøkken. Parketten må fjernes og sopp saneres i de berørte områdene.

Det fremgår av rapporten fra Mycoteam at eksponering av muggsopp kan medføre ubehag og helsemessige plager.

Selv om kjøper var kjent med skade i parkett under takvinduene, kan vi ikke se at det var påregnelig for kjøper med muggsoppskader og følgeskader i det omfang som er avdekket. Det bemerkes at det ved vurderingen skal ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at muggsoppskadene i leiligheten utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi dermed kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd. Se til sml. FinKN 2023-90 og FinKN 2023-126.

Nemnda viser til at avhl. § 3-2 første ledd gir uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Bestemmelsen legger opp til en konkret helhetsvurdering som "mellom anna" knytter seg til "eigedommens type, alder og synlege tilstand". Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante. Forarbeidene påpeker at alder er et viktig moment, og er boligen gammel må det isolert

sett "forventes skader og svakheter som følge av slitasje". Er boligen eldre, men dens "synlege tilstand" ellers taler for at den er godt vedlikeholdt eller fremstår ny, kan dette få betydning for kjøpers berettigede forventninger.

Lovgiver har samtidig lagt opp til at det må holdes fast ved at det "knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold". Alder sammenholdt med eiendommens "type" kan innebære betraktninger knyttet til byggeform, materialvalg, tidligere bruk, samt byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, men slike forhold har samtidig en side til at kjøpere flest har begrensede kunnskaper om byggtekniske forhold.

Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklærings skjema), og dermed legge premissene for den abstrakte mangelsvurderingen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 60. Den bygningssakkyndiges beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold iht. forskrift til avhendingslova ("Tryggere bolighandel") vil veie særlig tungt for vurderingen av den ukyndige kjøpers berettigede forventninger.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at fukt- og muggsopp-skadene ligger utenfor hva kjøper i denne saken med rimelighet kunne forvente. Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsansmodningen av 9.5.23, men kan ikke se at disse kan føre frem. Som foretaket selv skriver i nevnte brev, "Når en fuktskade får utvikle seg over såpass lang tid er det klart at omfanget vil være omfattende". Opplysninger om en utbedret lekkasje og skadet/slitt parkett er noe annet enn de store fukt- og muggsopp-skadene som kjøper har avdekket under parketten, og som nemnda altså mener at kjøper med rimelighet ikke kunne forvente. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet fastsatt dette til kr 100 000:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 238 312 tilsvarende utbedringskostnadene. Vi forstår det slik at kostnadene omfatter fjerning av parkett og listverk i stue, soverom og kjøkken, sanering av muggsopp og legging av ny parkett/listverk.

Det følger av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget.

Ved dette salget ble det opplyst om stedvis slitasje og skader på parkettgulv, og det skal dermed foretas et fradrag som følge av at kjøper ved utbedringen får nytt parkettgulv.

Ved utmålingen skal det i tillegg gjøres et fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at prisavslaget, etter fradrag for standardheving og kjøpers egenandel, passende kan settes til kr 100 000 (inkl. takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har i brev av 16.5.23 anført at prisavslaget skulle vært satt høyere. Det er bl.a. vist til følgende:

Det vises særlig til at boligen er fra 2001 og at overflater og gulv er fra samme året. Det er i salgsoppgaven og tilstandsrapporten opplyst at det er parkett på boligens gulv. Et parkettgulv som pleies på riktig måte og som beskyttes mot f.eks. grus utenfra kan holde i 50 år. Videre kan det slipes og vedlikeholdes, noe som innebærer at det er lange intervaller for fullstendig utskiftning. På av grunn av skadene som er oppdaget fratras kjøper muligheten til å slipe gulvet, da dette må byttes i sin helhet.

De totale utbedringskostnadene er av (takstmann B.) estimert til 190 650 eks. mva. Av disse kostnadene utgjør kostnadene til ny parkett 27 000,- eks mva. og kostnader til sparkling og maling utgjør 16 250,- eks.

mva. De resterende arbeidene er knyttet til å utbedre selve skaden og ingen av disse arbeidene vil tilføre boligen verdi eller en bedre standard.

Når man trekker fra takstkostnader på 14 225,- har kjøper kun blitt tilkjent 85 775,- i prisavslag for skadene. Når de totale utbedringskostnadene er 238 312,- og prisavslag for skader er 85 775,- innebærer dette i realiteten at det er foretatt et fradrag på 64 %. Dette må klart anses å være uforholdsmessig høyt, sett i lys av hvor lite av arbeidene som gir en forlenget levetid eller standardheving.

Nemnda har ved den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen, Sjøvold og Moss – bemerk:

Flertallet har kommet til at sekretariatets fradrag for standardheving/levetidsbetraktninger er satt noe høyt, gitt at risikoopplysningene knyttet til parkett (skade/slitasje) var begrenset til visse deler av boligen. Flertallet mener at om lag 40 % er mer passende, hensyntatt boligens alder, opplysningene som ble gitt og parkettens alder. Med fradrag for egenandelen på kr 10 000 fastsettes prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd til kr 135 000.

Kjøper har også krevd erstatning for dekning av advokatutgifter (kr 78 178 inkl. mva.) og utgifter for erstatningsbolig (kr 55 000), jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatet kom i sin vurdering av 18.4.23 til at det ikke var grunnlag for erstatning etter denne bestemmelsen, men har i brev av 26.5.23 kommet til at fal. § 21-2 kommer til anvendelse for så vidt gjelder kjøpers krav om dekning av sine advokatutgifter.

Flertallet har for sin del kommet til at mangelsforholdet må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14, og finner det derfor i denne saken ikke nødvendig å ta stilling til om fal. § 21-2 kommer til anvendelse. Selv om mangelen – fukt- og mugg under parkett – i og for seg må sies å ha vært skjult, er det tale om en følgeskade som har oppstått i selgers eiertid, og i forbindelse med en lekkasje han var godt kjent med. Riktignok er det ikke gitt at han direkte skal identifiseres med borettslagets håndverkere som utbedret lekkasjen, men selger må sies å ha hatt muligheten til å påvirke forholdet for eksempel gjennom etterkontroll/sjekk av de arbeider som ble foretatt. Det er, som Høyesterett fremhever i HR-2022-192-A avs. 72, tilstrekkelig at det forelå handlingsalternativer på selgers hånd.

Når det gjelder de konkrete erstatningspostene, anser flertallet utgiftene til advokat på kr 78 178 inkl. mva. som sannsynliggjort. Derimot kan flertallet vanskelig se at det er nødvendig med erstatningsbolig i hele tre måneder, slik kjøper har gjort gjeldende. Flertallet fastsetter erstatningen på dette punktet skjønnsmessig til kr 18 500, som i tråd med uttalelse fra takstmann B. av 20.10.22 tilsvarer en måneds husleie.

Forsinkelsesrente er krevd, og tilkjennes også.

Mindretallet – Venås og Sørli – bemerk:

Mindretallet er enig med flertallet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og er også enig med flertallet i at kjøper må tilkjennes erstatning for erstatningsbolig og advokatutgifter etter avhl. § 4-14, og tiltrer flertallets erstatningsutmåling på dette punktet. Mindretallet er imidlertid uenig med flertallet i utmålingen av prisavslaget. Det er ikke grunnlag for å gjøre mer enn 50 000 kroner i fradrag for standardheving/forventet levetid, i tillegg til 10 000 kroner i fradrag etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget må da settes skjønnsmessig til 180 000 kroner.

En utbedring kan innebære en berikelse i form av en standardheving ved at kjøper etter utbedringen får en bedre teknisk løsning enn forespeilet ved salget, bygningsdelen får en forlenget levetid, eller at kjøper får en besparelse ved at fremtidige vedlikeholdskostnader skytes lengre frem i tid, og da må dette hensyntas ved utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd, jf. FinKN

2023-126. Alminnelig vedlikehold av parkettgulv er sliping og lakkering/oljing. Tilstandsrapporten i denne saken vurderte leilighetens overflater til TG2, og viste til at *"Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvise skader, slitasje m.m. på parkettgulv"*. Det ble fastslått at *"Overflater må utbedres eller skiftes"* og kostnadsestimatet for tiltakene ble angitt til kr 10 000 – kr 50 000. Etter mindretallets syn gir kostnadsestimatet i tilstandsrapporten et godt bilde på hvilke vedlikeholdskostnader kjøperen har "spart", og kunne forvente, hva gjelder parketten i boligen. Mindretallet finner derfor ikke at det er grunnlag for å gjøre ytterligere fradrag enn kr 50 000 på grunn av bedre teknisk løsning, forlenget levetid eller fremtidig sparte vedlikeholdsutgifter.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Lena Moss (bransjerepresentant), Alexander Venås (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).