

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 148

25.09.09

Saken omhandler: Muggsopp i boligen, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1968, ble høsten 2005 solgt ”som den er” for kr. 1 350 000,-. Overtakelsen fant sted 15.11.2005. I mai 2008 reklamerte kjøpers advokat overfor selger av boligen. Det ble reklamert over muggsopp i boligens kjeller. Etter å ha innhentet luftprøver av boligen ble det konstatert rikelig vekst av muggsoppen *Penicillium* sp i flere deler av boligen, henholdsvis i kjeller. Etter befaring av takstmann ble det fastslått at muggsopp i kjeller skyldtes dampstett folie av plast/papp som lå under bordgulv med pappsidene ned. Feilen ble gjort under bygging av boligen i 1968, men var på den tiden en akseptert byggemetode. Reklamasjon ble rettet mot Protector Forsikring ASA, som avslo kjøpers krav med henvisning til at kjøper ble gitt opplysninger i salgsdokumentene knyttet til fukt i kjeller som følge av sviktende drenering. Kjøpers advokat påklaget avslaget, og anførte at opplysningene i salgsdokumentene viste til et annet forhold enn muggsopp. Det ble anført at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. På bakgrunn av skadeomfanget og utbedringskostnadenes størrelse forelå det også en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Saken ble klaget inn til KFFE, hvorav sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side etter §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom imidlertid under tvil til at mugg i boligen ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt KFE vurdere saken på nytt, og fastholder at det foreligger mangel etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 187 500,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder vurderingen av forholdet i henhold til avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KFFE. Sekretariatets redegjørelse av 18.02.09 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Nemnda forstår de faktiske forholdene i saken slik at det er to årsaker til muggsoppveksten i huset: for det første fuktinnsiget i kjelleren, og for det annet den damptette folien mellom kjelleren og første etasje. Nemnda legger videre til grunn at begge forholdene er nødvendige forutsetninger for muggsoppveksten, slik at muggsoppveksten ikke kunne oppstått uten at begge forholdene var til stede. Det er dermed tale om samvirkende årsaksforhold.

For så vidt gjelder fuktinnsiget i kjelleren, var klager kjent med dette forut for avtaleinngåelsen. Dette forholdet kunne imidlertid ikke, som nevnt, alene ha ført til muggsoppveksten. Hadde det ikke vært for den damptette folien, ville huset vært i den tilstanden klager hadde grunn til å regne med ved kjøpet, dvs. med fuktinnsig i kjelleren, men uten muggsoppvekst. Bare å se hen til opplysningene som var gitt forut for salget om fuktinnsig ved avgjørelsen av om det foreligger en mangel, slik selskapet har gjort, blir etter nemndas syn derfor en for snever betraktningmåte. Man må også se hen til forholdene omkring den damptette folien.

Om den damptette folien, legger nemnda til grunn at denne ble lagt da bygget ble oppført i 1968. I samsvar med rapporten fra Rambøll Norge AS av 13.10.08 legger nemnda videre til grunn at denne oppføringsmåten ikke var uvanlig og fullt ut akseptert på oppføringstidspunktet, men at det i dag anses som en bygningsfeil.

Det avgjørende spørsmålet for nemnda blir etter dette hvem som skal bære risikoen for at en byggeskikk som var fullt ut akseptert på oppføringstidspunktet, i ettertid har vist seg å være uheldig.

Nemnda har funnet denne avgjørelsen vanskelig, og har delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, har under adskillig tvil kommet til at risikoen for de uheldige konsekvensene av byggeskikken bør påhvile kjøper av eiendommen. Etter flertallets syn må det, i de tilfeller hvor det ikke kan påvises skyld hos selger og det er gitt opplysninger om byggeåret, normalt være den som er eier av eiendommen når følgene av den uheldige byggeskikken materialiserer seg, som er nærmest til å bære risikoen for de uheldige konsekvensene av byggeskikken på det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplyste oppføringstidspunktet. Flertallet finner støtte for dette syn i Rt. 1968 s. 783, selv om denne avgjørelsen gjelder en noe annen situasjon.

Mindretallet, medlemmet Leisner, finner at når skaden skyldes en kombinasjon av fukt og uheldig byggeskikk som er såpass fjerntliggende i forhold til de opplysninger som forelå på avtaletidspunktet, er det noe kjøper ikke burde forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, og mindretallet er derfor kommet til at risikoen for det avdekkede forhold påligger selger.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-470

Enebolig ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr. 1 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"Byggeår: 1968."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"Når kjøpte du boligen? Svar: 1968."

Spm. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja. Fuktgjennomslag i kjeller.

Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei."

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst datert 05.09.2005 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"Sammenfattet takstbeskrivelse

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Bygningmessig standard fra byggetiden...

Pkt. 210 Grunn og fundamenter

Betongsåle på grunn. Betong grunnmur.

Vedlikehold:

Det er salt/fuktgjennomslag på ytterveggene noe som indikerer mangelfull drenering...

Pkt. 250 Dekker

Gulv av trebjelkelag isolert med 20 cm min. ull. Betong kjellergulv.

Vedlikehold:

Indikasjon på fukt i kjellergulv og ujevn overflate. Gulvet i vaskekjeller brutt opp og ikke ferdig pusset...

Teknisk verdiberegning

... Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.: 400 000,-."

Kjøper overtok boligen 15.11.2005 (**bilag 1**). I brev av 27.05.2008 reklamerte kjøper v/advokat overfor selger av boligen (**bilag 5**). Det ble reklamert over muggsopp i boligen. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Etter å ha bodd i huset en tid, ble det avdekket mugg i to rom. Utbedring ble foretatt. Etter siste utbedring ønsket [kjøper] å ta en kontroll av huset for å utelukke ytterligere skader.

10 luftprøver er analysert og det er påvist rikelig vekst av muggsopp. Rommene som har mugg er jordkjeller, vaskerom (kjeller), bad (kjeller), gang og bad. Det synes som om kilden finnes i gangen eventuelt i kjelleren. Jeg viser til vedlagte analyser av luftprøver fra Thelma AS...".

Kjøpers advokat anførte at det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Selger ble bedt om å ta stilling til rettingsspørsmålet.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra Thelma AS datert 05.05.2008 (**bilag 6**). I rapporten fremkom det at det stedvis hadde blitt påvist rikelig vekst av muggsoppen *Penicillium sp.* Denne sopparten ble i rapporten beskrevet som en soppart som kan gi helseplager hos sensitive personer, men som i små mengder ofte er den del av den normale luftflora. Av rapporten hitsettes:

"Thelma AS har mottatt 10 luftprøver for analyse ... Det ble påvist rikelig vekst av muggsoppen *Penicillium sp.* Spesielt i luftprøve tatt i gang (LP2, og noe mindre mengder av samme type muggsopp i luftprøve fra bad (LP3). For øvrig ble det ikke påvist unormale mengder eller arter av muggsopp i de andre luftprøvene tatt i soverom A, B og stue sett i forhold til referanseprøve (ute).

I luftprøver fra kjeller ble det påvist rikelig vekst av muggsoppen *Penicillium sp.* I luftprøver fra kjeller/fryser (LP9) og kjeller/jord (LP10). I luftprøve fra kjeller/vaskerom (LP8) ble det påvist meget

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

rikelig vekst av muggsoppen Rhizopus sp. og i luftprøve fra kjeller/bad ble det påvist ulike typer muggsopp...

Det kan synes som at kilde for spredning av muggsopp til luft finnes i gang, evt at denne kilden er i kjeller/fryser og/eller kjeller/jord, siden samme type muggsopp ble identifisert i disse prøvene. Muggsopp i kjeller kan antageligvis være fra en lokal kilde, evt pga høy fuktbelastning (ved f.eks tilført fukt) i rommet og /eller utilstrekkelig ventilasjon. I kjeller/bad ble det påvist varierte arter og mindre mengder muggsopp sammenlignet med de andre prøvene fra kjeller.

Den anbefales å utrede og utbedre kilden for spredning av muggsopp i boligrom (gang) spesielt ...”.

I brev av 23.06.2008 (**bilag 7**) ble reklamasjonen oversendt til Protector Forsikring ASA (“selskapet”).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 08.07.2008 (**bilag 8**). Selskapet anførte at selger hadde opplyst om fukt i kjeller i salgsdokumentene, og at det således ikke forelå opplysningsvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt ble det bemerket:

”... I foreliggende sak ble det opplyst i verdi- og lånetaksten at det er salt/fuktgjennomslag på ytterveggene, noe som indikerer manglefull drenering. Det ble også opplyst om indikasjon på fukt i kjellergulv. Verdi- og lånetaksten er imidlertid ikke en tilstandsrapport som beskriver eiendommens tekniske tilstand. En verdi- og lånetakst baserer seg på en visuell befaring, uten inngrep i konstruksjoner. Interesser er i salgsopp-gaven anbefalt å foreta undersøkelser ved hjelp av en bygningskyndig person...

... I den foreliggende sak må altså kjøper selv bære risikoen for at årsaken til fuktinntregningen er en annen enn antatt, eller at skadeomfanget er større enn antatt. Det anførte forhold innebærer ikke at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jfr avhendingslovens § 3-9, 2.pkt...”

Kjøper rekvirerte Rambøll Norge AS til å befare boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 13.10.2008 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

”SOPP-PROBLEMER I BOLIGHUS

... Ved befaringen ble det kjent til dels rikelig med sopp- og muggluk i kjeller, spesielt i vaskerommet. I 1.etg ble det ikke kjent noe sopp eller muggluk.

I forbindelse med oppussing har de revet ned deler av himlinga i kjelleren, ca 2 m². I dette feltet ble det kjent kraftig muggluk.

Årsak til sopp-problemene

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etasjeskillet er en isolert bjelkelagskonstruksjon, med undergulv av gulvbord. Under bordgulvet på bjelkelaget er det lagt en damp tett folie av papp/plast, der pappsidene ligger ned. På denne pappfolien er det et jevnt lag med mørk sopp.

I forbindelse med renovering av badet i 1.etg måtte bjelkelaget forsterkes. Dette ble gjort fra undersiden. Badet ligger i en annen del av bygget, og vi har fått opplyst at det også her var tilsvarende folietekking og at det var tilsvarende mørkt lag med soppdannelser på denne. Ut fra dette antar vi at det ligger folie over hele gulvet.

Årsaken til problemene er at denne folien fungerer som en dampspærre, der fuktighet som stiger med luft opp gjennom konstruksjonen, blir stoppet mot folien, slik at fuktigheten blir stående inne i bjelkelagskonstruksjonen og dermed gir grunnlag for soppdannelser. Papplaget inneholder cellulose, som gir god grobunn for soppen. Disse soppdannelsene er sannsynligvis spredd over hele huset.

Å legge en dampspærre i et bjelkelag på denne måten regnes i dag som en bygningsfeil. Bjelkelaget skal være dampåpent. Feilen ble gjort under bygging av huset i 1968, da det ikke var uvanlig og fullt akseptert å gjøre det slik.

Utbedring

Forholdet utbedres med at himlinga rives over hele kjelleren. Denne rives helt opp til undergulvet av bordgulv. Folien må fjernes. Deretter soppsaneres alt av gjenværende trevirke, med klorholdig vann, før konstruksjonen gjenoppbygges..."

Utbedringsarbeidene ble i rapporten estimert til kr. 150 000,- eks. mva.

Kjøpers advokat opprettholdt kravet i brev av 23.10.2008 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

"... Ut fra kostnadene til nødvendig utbedring, kan det ikke være tvilsomt at de påviste feil og skader er vesentlige, og at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen..."

... I taksten kjøperne fikk før kjøpet, ble det opplyst at det var salt/fuktgjennomslag på ytterveggen (grunnmur) og at dette indikerte at det var mangelfull drenering.

Kjøperne kan ut fra dette ikke anses å ha overtatt risikoen for de forhold som nå er avdekket. Riktignok fikk de gjennom opplysningene i taksten et varsel om at noe kunne være feil. Opplysningene er imidlertid konkrete og knytter seg til drenering. Kjøperne foretok på bakgrunn av opplysningene i taksten drenering.

*De feil og skader som nå er avdekket kunne vanskelig blitt avdekket ved alminnelige undersøkelser i forbindelse med salget, selv om kjøperne hadde benyttet en fagkyndig ... **Jeg ber på denne bakgrunn***

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

om at selskapet revurderer sitt standpunkt idet feilene med dampsperre med avledete skader må anses som en mangel i avhendingslovens forstand... ”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 04.12.2008 (bilag 11). Det ble vist til tidligere standpunkt. Selskapet bemerket blant annet:

”... I nærværende sak ble det i verdi- og lånetaksten opplyst at det er ”indikasjon på fukt i kjellergulv og ujevn overflate”. Om dette er ikke anslått noen årsak. Det er imidlertid en opplysning som gir grunn til bekymring og som varslers om en risiko for skjulte skader av ukjent omfang. Det er altså ikke bare gitt risikoopplysninger om dreneringen, men også om fukt fra grunnen/gulvkonstruksjonen. Opplysningen om salt/fuktgjennomslag på ytterveggene og at det indikerer mangelfull drenering er for øvrig ikke en konkret opplysning om årsaksforholdet. En indikasjon er ikke det samme som å fastslå noe.

Når kjøper ikke foretar undersøkelser av noe slag, og ikke tar forbehold ved avtaleinngåelsen, er det kjøper som bærer risikoen for omfanget/årsaken til de opplyste forhold... ”.

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KKFE.

I e-post av 14.01.2009 uttalte Rambøll Norge AS seg om utbedringskostnadene (**bilag 12**). Her fremkom det at ikke ville være mulig å si om det fremdeles ville være sopp i konstruksjonen etter at de beskrevne saneringer hadde blitt gjort. Det ville måtte bli foretatt nye målinger og sanering inntil bygget var soppfritt.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 29.01.2009 (**bilag 13**). Det ble fastholdt at kjøperne hadde blitt gitt uriktige og mangelfulle opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at det forelå et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Av klagen hitsettes:

”... Klageren fikk gjennom takst og egenerklæring opplysninger om fuktgjennomslag/fukt i grunnmur og kjellergulv. Det ble vist til at dette tydet på mangelfull drenering.

Det skadebildet som har trådt frem er et annet; det er mugg i taket i kjelleren. Klagerne kan ikke anses å ha overtatt risikoen for dette forholdet. Riktignok fikk de gjennom tak og egenerklæring varsel om at noe kunne være feil i kjelleren. Opplysningene var imidlertid vage og lite konkrete. I den grad de antydet hva problemet var, er det utelukkende mangelfull drenering som antydes. Muggproblemer er overhodet ikke nevnt. Dette er først avdekket på et langt senere stadie og kunne vanskelig ha blitt avdekket ved alminnelige undersøkelser i forbindelse med kjøpet, selv om klagerne benyttet fagkyndig bistand ... De muggforekomstene som er avdekket knytter seg ikke bare til kjelleren. Det er m.a.o både andre mangler og mangler på andre steder enn det kjøper fikk opplysninger om...”

Kjøpers advokat viste også til at utbedringskostnadene minst ville utgjøre 7,2 % av kjøpesummen, og at dette tilsa at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble bemerket at dersom

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ytterligere arbeider viste seg å være nødvendig, ville kostnadene bli betydelig høyere i og med at parkett/gulv måtte rives og skadene utbedres ovenfra.

I e-post datert 29.01.2009 oversendte kjøpers advokat bilder tatt av skadestedet (**bilag 14**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 04.02.2009 (**bilag 15**). Selskapet viste til sine tidligere anførsler.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 18.02.2009 (**bilag 16**). Etter sekretariatets syn forelå det ikke noen opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre under tvil frem til at muggsopp i boligen ikke utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

"... Det er på det rene at det ikke er foreligger opplysninger om muggsopp i boligen på kjøpstidspunktet.

Utbedringskostnadene utgjør om lag 13,8 % av kjøpesummen. Dette er kvantitativt så pass høyt sammenholdt at det taler sterkt for at det foreligger en mangel ved eiendommen.

I takstrappen er det opplyst om fuktinnsig i eiendommen, samt indikasjon på fukt i kjellergulv. Videre er det selgers egenerklæringsskjema også opplyst om fuktinnsig i eiendommen.

Dette er opplysninger som viser at det er fuktproblematikk i eiendommen. Når det er gitt opplysninger om fukt er dette noe som medfører at kjøpers berettigete forventninger til eiendommen svekkes.

Videre er det i takstrappen gjort et fradrag i teknisk verdi for elde, slitasje m.m på kr 400.000,-. Også dette er en indikasjon på at kjøper må være forberedt på at det kan foreligge feil grunnet eiendommens alder.

Årsaken til skaden skyldes en konstruksjonsmetode som på byggetidspunktet var allment brukt og godtatt som en forsvarlig utførelse.

Når man kjøper en bolig som er 37 år gammel må man som kjøper være forberedt på at det kan foreligge skjulte feil ved eiendommen, og at disse kan utvikle seg etter hvert som tiden går.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum, grunnet de risikoopplysninger som ble gitt, og eiendommens alder. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at avgjørelsen har blitt truffet under tvil, da utbedringskostnadene er store sammenholdt med kjøpesummen for eiendommen."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat ba om å få saken vurdert av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 22.05.2009 (**bilag 17**). Det ble fastholdt at forekomst av muggsopp i boligen utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre ble det anført at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt var oppfylt:

"... Taksten lød på kr. 1.550.000,-. Klagerne betalte kr. 1.350.000,-. Det er ikke noe ved prisen som tilsier lavere standard enn det som kan forventes av et hus på denne fra slutten av 60-tallet. Det er en pris som indikerer normal bygningsmessig standard og normale avvik ut fra husets alder. Utbedring av manglene vil være kostnadskrevende. I verste fall er dette som omfattende at gulvet i hovedetasjen må rives for å få bukt med muggen. Om dette blir nødvendig er foreløpig uavklart. Ut fra de opplysninger som foreligger vil kostnadene minst utgjøre 7,2 % av husets kjøpesum. Det er disse utbedringskostnadene som nå er stipulert fra takstmann. Eventuell tilleggssanering kommer i tillegg til dette. Dette er vesentlig i lovens forstand. Jeg viser til Rt. 2002 s. 1425 hvor det uttales at 6 % av kjøpesummen rent kvantitativt utvilsomt er tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig...".

KFE bes om å ta stilling til muggsopp i boligen utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.