

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 230

06.12.10

**Saken omhandler:** Vekst av muggsopp i leilighet. Avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Klager inngikk 24.11.2009 avtale om kjøp av eiendommen Stormyrvegen 8 i Klæbu kommune (eiendommen). Kjøpesummen var kr. 1.550.000,-. Leiligheten ble solgt "som den er", og overtakelse ble avtalt til 10.12.2009. Kjøper reklamerte over vekst av muggsopp i leiligheten i mars 2010. Selskapet avsto kravet, og saken ble klaget inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring i august 2010. Sekretariatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring avviste klagen under henvisning til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 121.889,- (Utbedringskostnader + takseringsutgifter)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt muggsoppen som er avdekket i leiligheten utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

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.

Ved sin avgjørelse av 21.09.10, har klagekontoret særlig fremhevet to momenter som taler for at det ikke foreligger mangel. For det første har klagekontoret vektlagt at en stor del av utbedringskostnadene er relatert til avdekkings- og tilkomstutgifter. Slik nemnda ser det, er slike kostnader relevante i vurderingen av om et forhold utgjør en mangel. Det avgjørende er om det er snakk om nødvendige og forsvarlige kostnader for å få mangelen utbedret. Dersom dette er tilfellet, er den nærmere fordelingen mellom blant annet avdekkings- og tilkomstutgifter, kostnader med å få utbedret selve mangelen, kostnader med å gjenopprette den opprinnelige tilstanden etter mangelsutbedringen etc., ikke avgjørende. I denne saken er det ikke opplysninger som tilsier at de utførte arbeidene ikke har vært nødvendige og forsvarlige.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

For det annet har klagekontoret lagt vekt på at eiendommen var 20 år på avtaletidspunktet. Heller ikke dette momentet taler mot at det foreligger mangel etter nemndas syn. Det vises her til at våtromsrapporten som fulgte som en del av salgsdokumentasjonen ikke hadde avdekket unormal fukt i utsatte soner. Muggsoppen er for øvrig avdekket i gulvet bak kjøkkeninnredningen, hvilket ikke kan anses som et typisk sted for denne type skader. Alderen alene vil, slik denne eiendommen var presentert, ikke redusere klagers forventningsnivå med hensyn til aktive muggsopp-skader. Utbedringskostnadene er betydelige og utgjør omlag 6,8 % av kjøpesummen. I tillegg er det tale om aktiv muggsopp som kan innebære en helserisiko for klager.

Basert på ovennevnte momenter finner nemnda at muggsoppveksten innebar at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det klager kunne forvente. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse. Det bemerkes likevel at utbedringen vil resultere i en standardheving som må hensyntas ved utmålingen av prisavslaget.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-748

Leilighet ble november 2009 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 1 550 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

” Leiligheten ble satt opp i 1990/91 og holder en meget god innvendig standard.”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bodd 19 år i boligen. Videre opplyste selger:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Ja*

*"Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Ja, se kommentar. Kommentar: Bosameiet har to leiligheter nede der det er funnet spor av sopp. Sameiet jobber med å få klarhet i saken og hvordan det evt skal utbedres."*

I forbindelse med salget ble kjøper forelagt våtromsrapport datert 02.10.2009 (**bilag 4**). Fra våtromsrapporten hitsettes:

Under "Kjøkken":

*"Kjøkkeninnredningen er fra leilighetens byggeår. Innredningen fremstår i alminnelig bra stand i hht. alder (enkelte mindre kosmetiske skader).*

*I utsatte soner ble det ikke indikert unormal fukt."*

I brev datert 15.02.2010 (**bilag 5**) informerer kommunen om at mikrobiologisk undersøkelse av inneklimate i leiligheten er foretatt. Luftprøvene fra kjøkkenet i leiligheten viser avvikende soppflora i forhold til referanseprøven av uteluften. Den påviste veksten av muggsopp er en indikasjon på fukt.

Ved brev 05.03.2010 (**bilag 6**) reklamerer kjøper, ved sin advokat, over vekst av muggsopp i leiligheten. Av brevet hitsettes:

### ***"Reklamasjonen***

*Grunnlaget for reklamasjonen er at det er avdekket rikelig vekst av muggsopp i leiligheten. Dette indikerer en pågående fuktskade.*

*I forbindelse med salget ble det ikke gitt noen urovekkende opplysninger relatert til inneklimate i leiligheten. Det er riktignok i egenerklæringsskjema opplyst i feltet for tilleggs kommentar at:*

*"Bosameiet har to leiligheter nede der det er funnet spor av sopp.  
Sameiet jobber med å få klarhet i saken og hvordan den skal utbedres."*

*Etter det opplyste fra styret i sameiet gjelder dette leiligheter i en annen bygning enn sameiet. I etasjen under våre klienters leilighet, er det etter det opplyste fra sameiet ved tidligere prøvetaking ikke funnet unormale mengder av muggsoppspor i inneluften.*

*Dette tyder på at fuktskaden som forårsaker fremveksten av muggsoppspor i leiligheten til vår klient er lokalisert i leiligheten, og således under enhver omstendighet ikke kan sammenholdes med ovennevnte opplysning i egenerklæringsskjemaet til selger.*

### **Videre skritt**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Ut fra de opplysningene som foreligger i saken, er det likevel sannsynlig at skadene er så omfattende at seksjonen må anses å være i "vesentleg ringare stand" enn det vår klient hadde grunn til å forvente på avtaletiden, jf avhendinglova § 3-9 annet punktum."*

Ved brev datert 10.03.2010 (**bilag 7**) avslår selskapet kravet. Av brevet hitsettes:

*" Vedrørende manglende/uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt Selger opplyser at hun ikke har hatt kjennskap til de anførte skadene, utover det som er opplyst muntlig til dere, samt det som står nevnt i egenerklæringsskjemaet og i takstrappen. Med bakgrunn i dette anser vi at selger ikke har ansvar overfor den reklamerte mangelen.*

*Det opplyses i egenerklæringen at: Bosameiet har to leiligheter nede der det er funnet spor av sopp. Sameiet jobber med å få klarhet i saken og hvordan det evt skal utbedres.*

*Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du anses å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt."*

Soppanalyse av leiligheten blir foretatt 08.04.2010 (**bilag 8**). Det fremkommer av rapporten at det er målt rik vekst av raggråtemugg i sponplate på gulv bak kjøkkeninnredningen, jf. rapportens tabell 1. Av rapporten hitsettes:

*" Muggsoppveksten på sponplaten viser at konstruksjonen har vært utsatt for oppfukning. Årsaken til oppfukningen må avklares på stedet, men vi antar at det kan dreie seg om lekkasje fra røropplegg i området, eller søl fra oppvaskbenk.*

*Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsoppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget i rommene undersøkes nærmere før utbedringstiltak iverksettes ..."*

Det utarbeides takstrappert 02.06.2010 (**bilag 9**). Det fremkommer av denne at det er muggsoppvekst bak kjøkkeninnredning ved vanninstallasjon som følge av tidligere lekkasje/kondensering og i kjølerom mot nabo som følge av feilkonstruksjon.

Kjøper innhenter et kostnadsoverslag over utgiftene til rengjøring og sanering av leiligheten 30.06.2010 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*" Total estimert kostnad egne arbeid: kr 12900,- eks mva*

*Pris på rengjøring av bygning 85 m<sup>2</sup> og rengjøring av innbo og løsøre grunnet påvist mugg/sopp sporer, prøvetaking med analyse stipulert inn i kostnadsoverslag: Kostnadsoverslag: Kr. 20664,- eks.mva.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Pris på gjenoppbygging av vaskerom og kjøkken (gammelt kjøkken ikke medtatt, inngår i ombygging kjøkken):*

*Kostnadsoverslag kr 51413,- eks mva ihht vedlagt kalkyle."*

Det utarbeides ny takstrapport 07.07.2010 (**bilag 11**). Av rapporten hitsettes:

**" Orientering/ observasjoner**

*Undertegnede møtte [kjøper] i leiligheten 10.06.2010 for å vurdere muggvekst ved bereder. Vurderer funn til å være mugg og rekvirent fjerner materialer med misfarging i ettertid for å fjerne muggvekst. 18.06.2010 blir det tatt luftprøver i leiligheten og svar foreligger 25.06.1010 der det registreres en normalt sammensatt flora i inneluften.*

*Undertegnede vurderer ut ifra prøveresultatet at muggkildene er registrert og fjernet.*

*Det anbefales imidlertid å etablere ventilasjonsanlegg for å sikre god utlufting av leiligheten og som et forebyggende tiltak."*

Ved brev 23.08.2010 (**bilag 12**) opprettholder kjøper kravet. Av brevet hitsettes:

*" Takstmann ... har befart eiendommen ved flere anledninger, og har utarbeidet to takstrapporter. Disse konkluderer med flere alvorlige funn av muggsopp i leiligheten.*

*Det fremgår klart av rapportene at leiligheten er påført muggsoppskader, og at dette er årsaken til soppsporene i inneluften.*

*Utbedringskostnadene er estimert til kr. 106.221,25,- inkl mva. I tillegg kommer kostnader i forbindelse med [taksering] på henholdvis kr 5.267,50,- inkl mva, kr 7.769,38,- inkl mva og kr 2.631,- inkl mva.*

*Samlede utbedringskostnader er altså på kr 121.889,- inkl. mva. Våre klienter har utført utbedringene i egen regi.*

*Det foreligger etter dette en mangel, jf. avhendingsloven § 3-9 første ledd annet punktum. De avdekkede forhold representerer klart et vesentlig avvik fra det våre klienter hadde en berettiget forventning om på bakgrunn av kjøpesummens størrelse og de gitte opplysninger i forbindelse med salget.*

*De konkrete opplysningene som er gitt av selger i egenerklæringsskjemaet kan ikke tas til inntekt for at våre klienter har akseptert en risiko, slik De tilsynelatende legger til grunn i Deres brev. Som tidligere påpekt herfra gjelder disse opplysningene leiligheter i en annen bygning i sameiet, og har ingen sammenheng med de soppfunnene som er gjort i våre klienters leilighet.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*På denne bakgrunn fremsettes derfor et krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 annet ledd."*

Ved brev datert 20.08.2010 (**bilag 12**) opprettholder selskapet avslaget etter en ny gjennomgang av saken.

Saken sendes inn av kjøper til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 30.08.2010 (**bilag 13**). Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler, og fremhever særskilt at de opplysninger som er gitt om muggsopp i andre enheter i sameiet ikke har noen betydning for vurderingen av denne saken.

Sekretariatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslår klagen ved sin avgjørelse datert 21.09.2010 (**bilag 14**). Av avgjørelsen hitsettes:

### **" Vurdering**

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring oppfatter klagen dit hen at avhendingsloven § 3-9, annet punktum er det eneste rettslige grunnlaget som er påberopt i forhold til mangelsspørsmålet i denne saken.*

*Etter § 3-9, 2.pkt vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*I dette tilfellet dreier saken seg om muggsoppvekst. Skaden innebærer følgelig en helse- og økonomisk risiko. Det taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Videre var det i salgsdokumentasjonen (våtromstesten) opplyst at det ikke var registrert unormal fukt i utsatte soner. Denne opplysningen er egnet til å høyne kjøpers forventninger til kjøkkenet.*

*Et viktig moment ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente er forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i dette tilfellet sannsynliggjort utbedringskostnader store kr 106.221,25 inkl mva. Det tilsvarer om lag 6,8 % av kjøpesummen. Det er i seg selv tilstrekkelig til at man ut fra den såkalte prosentlære ikke kan utelukke at det foreligger en mangel ut fra kjøpesummen alene.*

*Imidlertid knytter kostnadene seg i stor grad til avdekkings- og tilkomstutgifter. Det taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Videre må det tillegges vekt at boligen på overtakelsestidspunktet var 20 år gammel. Det er i våtromsrapporten ikke opplyst om oppussing/ fornying etter byggeår. Når boligen har oppnådd en alder av 20 år vil kjøper, etter sekretariatets oppfatning, måtte være forberedt på at det kan foreligge skader eller feil på grunn av elde og slitasje, samt at områder kan ha vært utsatt for negativ påvirkning (eksempelvis påvirkning av fukt) i perioder, og dermed må kjøper være forberedt på at det kan foreligge mer eller mindre alvorlige avvik.*

*Sekretariatet har etter dette, om enn under tvil, kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente.”*

Ved e-post datert 19.10.2010 (**bilag 15**) fremsettes klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt eiendommen, på grunn av vekst av muggsopp, er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9, annet punktum.