

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-299

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig — opplyst om mus på loftet — avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1902 i Mandal kommune ble solgt som den var for kr 4,65 mill. høsten 2014. Boligen var tilbygget flere ganger, herunder rehabilitert og ombygd i 1975 og 2001. Selger opplyste ved salget om kjennskap til mus på loftet i gammel del. Da kjøper skulle skifte kjøkken våren 2015, ble det oppdaget en ubehagelig lukt og spor etter mus. Ved ytterligere åpning av konstruksjonen, ble det oppdaget skader etter mus i tilnærmet hele hytta. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at skadene var upåregnelige og utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet på sin side var av den oppfatning at selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt, og at skadene var påregnelige ut i fra de opplysningene som kjøper hadde fått. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 487.635, samt utgifter til takst på kr 9.110.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum knyttet til forekomst av mus i en fritidsbolig.

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig fra 1902 i Mandal kommune. I prospektet ble det opplyst at boligen var blitt tilbygget i år 2000 samt at det forelå godkjente byggetegninger for tilbygget fra 1998.

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at boligen var blitt tilbygget flere ganger, herunder at den var rehabilitert og ombygd både i 1975 og i 2001. Videre hadde selger i den senere tid utført arbeid som ufaglært.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råte og skadedyr med tilleggskommentaren:

Mus loft gammel del

Boligen ble solgt som den var for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert den 14.11.14. Overtakelse fant sted den 1.2.15.

Våren 2015 oppdaget kjøper en ubehagelig lukt og spor av mus i forbindelse med skifte av kjøkken. Etter åpning av konstruksjonen, ble det også avdekket døde mus i konstruksjonen.

Selger bekreftet at han ikke hadde kjent til mus utover det som ble opplyst i egenerklæringen.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann T etter at konstruksjonen var blitt åpnet. Fra rapporten hitsettes:

Ved å forfølge disse observasjonene, er det etter hvert konstatert at det er skade i hele bygget fra 1975 og 1980. Skadene omfatter bjelkelag mot grunnen, yttervegger, dels skillevegger, samt skillevegg på loft mellom 75-bygget og tilbygget fra 2001. Videre er det tilsvarende skader på 1980 tilbygget, hertil kommer pulttak, som er en lukket konstruksjon uten tilkomst.

...

Skaden vurderes så vidt omfattende at en utbedring må omfatte:

- Total frigjøring (riving) av utstyr og overflatematerialer
- Fjerning av isolasjon
- Rensing og desinfisering
- Gjenoppbygging, hvor tetting for mus må få betydelig oppmerksomhet

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 426.864 inkl. mva. Det ble gjort et fradrag på kr 30.000 for påregnelig vedlikehold.

Selskapet innhenter en vurdering av boligen fra takstmann E som var enig i Ts vurdering av utbedringskostnadene. E var videre av den oppfatning at det ikke var unormalt å finne spor etter mus, men ikke i det omfang som var avdekket i det foreliggende tilfellet.

Etter hvert ble det også oppdaget skader fra mus i tilbygget fra år 2000 og utbedringskostnadene ble estimert til kr 91.125 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at de omfattende skadene som var avdekket var ikke påregnelige for kjøper.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at kjøper ut ifra opplysningene ved salget ikke kunne forvente at konstruksjonen var egnet til å holde mus ute. Hytta lå dessuten ved skogen, noe som tilsa økt sannsynlighet for mus. Etter selskapets vurdering, hadde kjøper overtatt risikoen for de avdekkede forhold, jf. Rt. 2002 s. 1425.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For nemnda er saken begrenset til spørsmålet om museskadene innebærer at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element og beror på en helhetsvurdering. Det legges til grunn at unntaksbestemmelsen er streng og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som utgangspunkt utgjøre minst henimot 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken utgjør utbedringskostnadene inklusive takst ca. kr 527.000, noe som utgjør nesten 12 % av kjøpesummen som var kr 4.650.000. Dette ligger godt over den grensen som Høyesterett har satt. Det kvantitative element er imidlertid som nevnt bare en del av den vurderingen man her må foreta.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Det er generelt ikke uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN-2016-515 og FinKN-2014-423. Når det gjelder risikoen for denne type skader må det også tas i betraktning at det var opplyst at påbygningen var utført av ufaglærte. Av helt sentral betydning i denne saken er at det var konkrete opplysninger i salgsdokumentene om mus i boligen. Skaden gjelder riktignok en annen del av boligen enn der det var meldt om museproblemer. Nemnda er likevel kommet til at de forhold som før kjøpet var avdekket vedrørende mus i boligen, medfører at skadene – selv om disse var omfattende – ikke

innebærer at boligens tilstand avviker vesentlig fra de forventninger en kjøper kunne ha til boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).