

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-828

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold — museskader dekket av boligforsikring — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12, 4-14.

En leilighet i en flermannsbolig i Tromsø oppført i 1855 ble solgt "som den er" for kr 4.400.000 og overtatt av kjøper 1.4.16. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at selger ikke hadde kjennskap til forekomst av skadedyr i boligen. Etter overtakelsen avdekket kjøper museskader i boligen. Skadene viste seg etter hvert å være svært omfattende, og sameiets boligforsikring dekket til slutt kostnadene til sanering og gjenoppbygging på kr 500.356, hvorav kjøpers andel av egenandelen utgjorde kr 3.720. Kjøper avdekket etter overtakelsen også en lekkasje fra et boblebad. Etter et feietilsyn i 2017 ble det også nedlagt fyringsforbud som følge av manglende tilkomst på taket og feil ved pipeløpet. Kjøper reklamerte til selskapet over de avdekkede forholdene, og anførte bl.a. at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene. Nemnda kom til at museskadene utgjorde en vesentlig mangel ved boligen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag på kr 118.798 inkl. mva., samt erstatning for tapt husleie, kjøring, og advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Forekomst av skadedyr
2. Lekkasje fra boblebad
3. Manglende takstige og feieplattform
4. Avvik ved pipeløp

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4.400.000 ved kjøpekontrakt av 14.3.16 og overtatt av kjøper 1.4.16. Boligens byggeår ble opplyst å være ca. 1855.

1. Forekomst av skadedyr

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper museekskremitter under kjøkkenbenken. I en fremlagt rapport utarbeidet av NS AS, fremgikk blant annet følgende om forholdet:

Innvendig ble leiligheten inspisert og spesielt de deler hvor eier har funnet museekskremitter. Det kan tyde på at mus har tilgang til store deler av boligen via rør i gulv og vegg. Leilighet mot nord ble også kontrollert, her ble det ikke gjort funn av spor etter gnagere. Leilighet mot sør ble ikke kontrollert. Ifølge I F har ikke eier av leilighet mot sør hørt eller observert spor av gnagere.

(...)

Det er på det rene at mus har eller har hatt tilhold på store deler av 2. etg. Det er ikke usannsynlig at dette har pågått over lengere tid. Vi anbefaler at eier, evt. i samråd med forsikringsselskap, benytter takstmann eller autorisert snekker for å grundigere avklare hvor mus kommer inn, og om de har forårsaket begynnende eller alvorlig skade på konstruksjon, isolasjon, fuktsperre, elektrisk anlegg osv.

Sameiets boligforsikring dekket kostnadene til sanering og gjenoppbygging innvendig på kr 500.356, samt utleietap i de fem månedene utbedringsarbeidet pågikk med kr 21.000 pr måned. Kjøpers del av egenandelen var på kr 3.720.

Boligforsikringen dekket imidlertid ikke kostnader til sikring mot fremtidige skadedyrangrep på kr 97.060, hvorav kjøper i henhold til sin sameiebrøk var ansvarlig for kr 59.395. Boligforsikringen dekket heller ikke husleietap pålydende kr 42.000 for de to månedene sikringsarbeidet pågikk.

Kjøper anførte at selger kjente til at det tidligere har vært forekomst av mus i boligen, og at det derfor forelå brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Det ble herunder vist til at selger kjente til at tidligere salgsledd hadde gjort tiltak mot mus. Det ble også vist til et lydopptak av en telefonsamtale med selger, hvor selger opplyste at tidligere salgsledd hadde "gått en runde" med forebyggende tiltak for å forhindre museinntrengning, da dette erfaringsmessig kunne være et problem i området.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende kostnadene til sikring mot fremtidige museangrep og egenandel for boligforsikringen på totalt kr 100.780, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatning for tapt husleie, kjøring, administrasjon og advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger selv har forklart at de aldri opplevde problemer med mus i sin eiertid, og at de hadde fått opplyst av tidligere salgsledd at de heller ikke hadde opplevd slik problemer. Tidligere salgsledd hadde imidlertid opplyst at det var gjort grep for å forhindre at museproblemer skulle oppstå.

2. *Lekkasje fra boblebad.*

Kjøper har opplyst at det ved første gangs bruk av boblebadet ble avdekket en lekkasje. Ifølge kjøper, utgjorde utbedringskostnadene kr 5.137.

Selger har benektet kjennskap til forholdet, og forklarte blant annet følgende:

Når det kommer til boblebadet så ligger den oppe i loftet og vi hadde selv to baderom i 2 etg så under vår tid så tok vi oss aldri tid til verken bruke eller teste den. Dette kan vi alle som har bodd i leiligheten skrive under på. Vi fikk to barn under den tiden vi kjøpte huset så vi hadde hendene fulle i den perioden. For å være grei så sa jeg ja til å hjelpe de med det selv om dette dukket opp etter salget og jeg hadde ingen forpliktelse.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at lekkasjen ble avdekket ved første gangs bruk og at det derfor var usannsynlig at selger ikke kjente til det. Det ble krevd prisavslag tilsvarende de anførte utbedringskostnadene på kr 5.137, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte at selger ikke hadde kjennskap til forholdet og at det derfor ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

3. *Manglende takstige og feieplattform*

I januar 2017 ble det gjennomført tilsyn med fyringsanlegget i boligen. I den fremlagte tilsynsrapporten fremgikk det at det manglet godkjent takstige slik at det ikke var adkomst til taket. Kjøper fremla et kostnadsoverslag for montering av godkjent takstige og pipeplattform på kr 18.750.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger måtte kjenne til at det var manglende adkomst til taket ettersom to planlagte feiinger ikke hadde blitt utført i selgers eiertid. Kjøper viste herunder til et varsel om feiing datert 28.7.14 i en sameieperm.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende kostnadene til godkjent takstige og pipeplattform på kr 18.750 jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det ikke var tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger kjente til at feiing ikke var gjennomført, eller til at grunnen til manglende gjennomføring var manglende adkomstmuligheter for feieren. Ifølge selger, hadde de ikke mottatt varselet om feiing.

4. Avvik ved pipeløp

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Oppvarming*":

I dagligstuen er det moderne og effektiv peisovn.

I etterkant av feietilsynet i januar 2017 nedla brannvesenet fyringsforbud i leiligheten på grunn av avvik ved pipeløpet. Kjøper har innhentet pristilbud for utbedring av pipen på kr 36.296 inkl. mva.

Kjøper anførte at opplysningen i prospektet om at det var en "*moderne og effektiv peisovn*", i tillegg til bilder av ild i peisovnen, utgjorde objektivt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Det ble krevd prisavslag tilsvarende det fremlagte pristilbudet for utbedring av pipen, fratrullet kr 4.500 for montering av takstige da dette var omfattet av tidligere post, totalt kr 31.796.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at ovnen som ble beskrevet i salgsoppgaven var plassert i dagligstuen og var i funksjonell stand, og at dersom forhold tilknyttet fyringsanlegget var i strid med offentligrettslige krav innebar ikke dette at beskrivelsen av anlegget i salgsoppgaven var uriktig i lovens forstand.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22 ga sekretariatet kjøper delvis medhold i klagen.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de anførte forhold, og viste bl.a. til at det ikke forelå konkrete holdepunkter for selgers kjennskap til de anførte forholdene, og at det heller ikke var gitt noen uriktig opplysning om peisovnen. Sekretariatet la imidlertid til grunn at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av de svært omfattende museskadene. Ettersom kostnadene til sanering og gjenoppbygging på kr 500.356 ble dekket uavkortet av boligforsikringen, hadde kjøper imidlertid kun krav på prisavslag tilsvarende sin del av egenandelen pålydende kr 3.720, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at dette er situasjonen i dette tilfellet, og det vises til sekretariatets drøftelse i avgjørelsen. Nemnda ser saken på samme måte som sekretariatet og tiltrer dets vurderinger både hva gjelder museskadene, lekkasjen fra boblebadet, manglende takstige og feieplattform, samt avvik ved pipeløpet. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved peisovnen. Det er ikke sannsynliggjort at

det foreligger noen feil ved selve peisovnen, og det er etter nemndas skjønn ikke gitt noen uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen.

Det er også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene — inkludert de utgiftene som er dekket av bygningsforsikringen — klart mer enn 5-6 % av kjøpesummen i dette tilfellet. Nemnda legger følgelig til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1855. Det var ved salget utarbeidet en boligsalgsrapport, og i denne var det ikke gitt opplysninger om at boligen var sikret mot skadedyr. I lys av dette var det etter nemndas skjønn påregnelig med skadedyr i boligen, men likevel ikke i et slikt omfang som i dette tilfellet, jf. også FinKN-2016-515. På denne bakgrunn er nemnda kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, må kostnadene som er dekket av bygningsforsikringen trekkes ut. Slik saken er opplyst, er utgiftene til sanering og gjenoppbygging fullt ut dekket av boligforsikringen. Kjøper skal imidlertid få dekket sin del av egenandelen på kr 3.720. Nemnda kan ikke se at kjøper har krav på å få dekket utgifter til sikring mot fremtidig inntrengning av mus da det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt en forventning om at slike sikringstiltak var gjort.

Når det gjelder fyringsanlegget, var det i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om vedlikehold eller utbedringer på dette siden byggeåret. Nemnda kan følgelig ikke se at det på dette punktet var noe kvalitativt avvik fra hva kjøper ut fra salgsdokumentasjonen kunne forvente. Slik saken er opplyst for nemnda, er det heller ikke sannsynliggjort at lekkasjen fra boblebadet innebærer noe kvalitativt avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Det er også på det rene at boligen manglet godkjent takstige og feieplattform, jf. forskrift om brannforebygging av 17.12.15 § 6 tredje ledd og tilsynsrapport fra brannetaten i Tromsø kommune i januar 2017. Slik saken er opplyst, må nemnda legge til grunn at det som utgangspunkt er opp til brann- og redningsvesenet å vurdere om adkomsten er tilfredsstillende når tilsyn med fyringsanlegget skal gjennomføres, jf. DSBs veiledning til nevnte forskrift. Nemnda har forståelse for at kjøper hadde forventet at adkomsten for brann- og redningsvesenet var tilfredsstillende, men slik saken er opplyst finner nemnda ikke at det foreligger et kvalitativt avvik på dette punktet. Det vises i denne forbindelse til at det ut fra sakens opplysninger må legges til grunn at selger ikke var kjent med de tidligere varslene fra brann- og redningsvesenet om tilsyn.

Nemnda kan for øvrig ikke se at det foreligger ansvarsgrunnlag som tilsier at kjøper skal få erstattet tapt husleie, kjøring, administrasjon og advokatutgifter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).