

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-129

16.2.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Museskader — dokumentert utbedringsbehov? — avhl. §§ 3-1 andre ledd, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bergen oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2.900.000, og overtatt av kjøper den 1.7.14. Kort tid etter overtakelsen ble det i forbindelse med oppussingsarbeider avdekket spor etter mus. Takstmann B vurderte forholdene og konkluderte i rapport av 2.9.14 at nødvendige utbedringskostnader var kr 104 867. Ifølge takstmann B manglet boligen musestopper ved kledning, noe som var vanlig ved byggeåret, men det ble anbefalt å ettermontere dette for å hindre fremtidig inntrekk. Senere engasjerte kjøper takstmann M som utarbeidet rapport datert 25.5.15. Ifølge Ms rapport hadde kjøper opplyst om aktivitet av mus/rotter i vegger og himlinger, men takstmannen hadde ikke observert aktivitet eller synlige spor ved sin befaring. Årsaken ble antatt å være at dyr hadde kommet seg inn via utettheter. Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 75.600. I 2017 ble takstmann B på nytt engasjert. I revidert rapport av 17.7.17 ble det vist til kjøpers beskrivelse av lyder i vegger og etasjeskiller og allerede utbedrede skader etter mus på et toalettrom. Basert på kjøpers beskrivelser vurderte takstmann B de totale utbedringskostnadene til kr 300.448. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 300.448, tapt utleieinntekt kr 19.500, takseringskostnader kr 24.953, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av mus.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1968. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst:

Varierende standard, med behov for oppdatering på nokre områder. Eldre bad i 1. etasje

Av nyere bygningsdeler viste taksten til kjøkken fra 2006.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema hadde selger eid boligen siden 2012. Det var ikke opplyst om arbeider eller oppgraderinger i selgers eiertid. På spørsmål om kjennskap til mus/rotter hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 5.6.14. Kjøpesum var kr 2.900.000. Ifølge kontrakten var overtakelsen den 1.7.14.

Kort tid etter overtakelse ble det avdekket spor etter mus. Dette ble oppdaget i forbindelse med utskiftning av himlingsplatene på det ene soverommet.

Kjøper engasjerte takstmann B. Han befarte boligen første gang 2.9.14 og utarbeidet rapport. Ifølge takstmann B ble det funnet ekskrementer etter mus i himling over soverom og rett over skilleveggen mot tilgrensende kjøkken. Ved tilfeldig kontroll under isolasjon på kaldloft ble det også funnet stedvis avføring etter mus, dog i et mindre omfang enn i himling over soverom. Takstmannen fant videre at det var utplassert én musefelle under kjøkkeninnredningen og etablert hønsenetting rundt avløpsrør. Takstmann viste til at antatt årsak var at mus hadde tilgang til boligen via undersiden/baksiden av kledningen, da boliger oppført i det aktuelle tidsrommet manglet musebånd. Ifølge takstmann B var det etter hans erfaring påregnelig med aktivitet etter mus i boliger bygget på 1980-tallet og tidligere. Det vises videre til Bs konklusjon:

Det er på det rene at mus har benyttet deler av boligens konstruksjoner, og som følge av det lagt fra seg avføring og urin. Så lagt det lot seg gjøre og undersøke omfanget at musens aktivitet, ansees skaden den har forvoldt å være liten, sett i en større sammenheng med tilsvarende boliger som undertegnede erfarer.

Byggebransjen hadde mindre til liten fokus på å etablere stoppere for inngangen til boligens konstruksjoner for slike dyr, men dette fokus er etter 1990 tallet tydelig økt.

Videre kan vi ikke se at det er et krav i forskriften til at man skal tette for slike dyr, ei heller er det beskrevet i klartekst i bransjeorganenes største tidsskrift, SINTEF Byggforsk et krav til at man skal tette for slike dyr når det gjelder en bolig.

Nødvendige utbedringsarbeider ble vurdert til sanering og gjenoppbygging av himling over soverom og deler av kjøkken, og utskiftning av skadet isolasjon og diffusjonssjiktet mellom loft og 1. etasje. Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 104.867 inkl. mva. I tillegg måtte musestopper under utvendig kledning etableres.

Etter takstmann Bs befaring ble takstmann M engasjert. Han befarte boligen og utarbeidet rapport den 26.5.15. Ifølge hans rapport hadde kjøper opplyst om aktivitet av mus/rotter i vegger og himlinger. Takstmann la til grunn at mus og rotter hadde kommet inn gjennom utettheter. Takstmann M observerte imidlertid verken aktivitet eller synlige skader etter mus ved sin befaring. Utbedringskostnader ble vurdert til kr 75.600 inkl. mva.

Den 6.6.17 ble takstmann B på nytt engasjert for å vurdere økt omfang. Ifølge rapport datert 17.7.17 hadde kjøper beskrevet lyder fra vegger og etasjeskiller. Det var ikke foretatt destruktive inngrep, og takstmannen hadde verken sett synlige skader eller registrert aktivitet ved sin befaring. Ifølge kjøper hadde han før takstmannens befaring funnet museekskrementer i himling over WC-rom i kjeller og ved ventil til ventilator. Ved takstmann Bs befaring var ekskrementene i WC-rom fjernet og det ble kun registrert én lekt med gnagemerker. Ventil til ventilator ble heller ikke besiktiget. Basert på kjøpers beskrivelser ble antatt nødvendige merkostnader vurdert til kr 195.580 inkl. mva.

Takstmann B har i senere e-post vurdert de totale utbedringskostnadene til kr 300.448 inkl. mva.

Kjøper oversendte bilder av museskader, og fremla en besøksrapport fra skadedyrsfirmaet A fra 2018, hvor det bl.a. fremgikk at det var spor etter mus i taket og under kjøkkenskapet. Av sikringstiltak ble det bl.a. anbefalt å tette under kledning.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og i hovedsak vist til at aktiviteten av mus må ha vært kjent for selger. Dette begrunnet i utplasseringen av én musefelle, hønsenettingen rundt avløpsrør, og at museangrepet må ha pågått i en årrekke. Videre anførte kjøper at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet var objektivt uriktige. Subsidiært ble det anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at utbedringsbehovet var dokumentert i rapportene, og at utbedringsarbeidene var nødvendige.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det er vist til at selger ikke har vært kjent med forholdet, og at det heller ikke foreligger et upåregnelig avvik.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en mangel etter avhendingslova, og viste bl.a. til at det på bakgrunn av dokumentene som var fremlagt ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjent til museaktivitet i boligen, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum bemerket sekretariatet at rapportene fra 2015 og 2017 som anga et større skadeomfang kun var basert på kjøpers egne observasjoner av lyder i gulv og vegger, og at det ikke var foretatt åpning av konstruksjon eller på annen måte dokumentert et utbedringsbehov. Sekretariatet la til grunn den første rapporten fra 2014 som relevant for mangelsvurderingen, og konkluderte med at det ikke forelå et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger mangel på grunn av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet som selger kjente, eller måtte kjenne til og som kjøper rettmessig måtte regne med å få. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt, jf. blant annet FinKN-2014-304.

Selger har forklart at han ikke var kjent med mus i boligen i sin eiertid og at det ikke var han som hadde plassert ut netting rundt rør og musefellen. Det må — slik nemnda ser det — kunne legges til grunn at det var mus i boligen i selgers eiertid. Nemnda er derimot blitt stående ved at det ikke er "*klare bevismessige holdepunkter*" for at selger hadde kjennskap til dette. Det er således ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger på grunn av arbeider i boligen eller andre grunner var blitt kjent med synlige skader etter mus. Nemnda er kommet til at det strenge kunnskapskravet i avhl. § 3-7 ikke her er oppfylt.

Selger gir ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet uttrykk for sin kunnskap om de forhold som der behandles. Vurderingen av om det ved utfyllingen av skjemaet er gitt en uriktig opplysning vil derfor avhenge av selgers kunnskap, jf. bl.a. FinKN-2017-677. Det foreligger da ikke her noen mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har subsidiært gjort gjeldende at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51, HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29 og FinKN-2017-421.

Når det gjelder bestemmelsens kvantitative element tas det ofte utgangspunkt i utbedringskostnadene størrelse målt i prosent av kjøpesummen. Etter rettspraksis må kostnadene som et utgangspunkt utgjøre 5-6 % av kjøpesummen. For at kostnadene skal tillegges betydning i vesentlighetsvurderingen må de dekke et dokumentert utbedringsbehov og det må gjelde skader som forelå på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 3-1 andre ledd. Det er kostnadene til det rimeligste forsvarlige utbedringsalternativ som skal legges til grunn. I dette tilfellet foreligger det flere takster — to av disse er fra takstmann B. Den første av disse takstene bygger på en befaring den 2.9.14 — tre måneder etter salget — og var på kr 104.867. Nemnda er enig med sekretariatet i at denne taksten gjaldt skader som forelå på overtakelsestidspunktet og at de beregnede kostnader var nødvendige for å foreta en forsvarlig utbedring.

Den 5.6.17 — ca. tre år etter sin første takst — ble vedkommende takstmann på nytt engasjert. På bakgrunn av hans nye takst ble de samlede utbedringskostnadene nå beregnet til kr 300.444. Etter

en samlet vurdering av flere forhold, fant sekretariatet ved bevisvurderingen ikke å kunne legge til grunn den beregning av utbedringskostnadene som ble foretatt i den nye taksten. Sekretariatet viste blant annet til at det i rapporten ikke var dokumentert faktiske skader og et utbedringsbehov. Det heter videre i sekretariatets uttalelse at vurderingene *"baserer seg utelukkende på at kjøper har hørt lyder i gulv/vegg."* Sekretariatet viser også til at det var usikkert hvor stor del av de skader som nå ble påberopt som forelå ved overtakelsen av boligen, og hvor mye som måtte ansees som nye skader. Sekretariatet fant det også uavklart i hvilken utstrekning de utbedringstiltak som ble påberopt som en konsekvens av de skader som er omhandlet i den andre taksten, måtte må anses å være påkrevet. Det var også et spørsmål om skadenes omfang i noen grad skyldes manglende skadebegrensning fra kjøpers side. Sekretariatet fant på bakgrunn av disse forhold at de utbedringskostnader som første gang ble påberopt i den andre taksten, ikke var tilstrekkelig dokumentert, og la derfor til grunn at utbedringskostnadene var på kr 104.867 i samsvar med den første taksten. Nemnda bemerker at dette utgjør om lag 3,5 % av kjøpesummen, og nemnda finner det — slik saken for øvrig ligger an — ganske klart at vesentlighetskravet etter en helhetsvurdering under denne forutsetning ikke ville vært oppfylt.

Nemnda er — uten å ta stilling til alle enkeltheter — enig med sekretariatet i at det er atskillig uklarhet knyttet til den andre taksten, og nemnda finner ikke å kunne konkludere med at beregningene i denne taksten kan ansees tilstrekkelig dokumentert til å legges til grunn her. Det er likevel atskillig som kan tale for at det reelt sett kan være grunnlag for å anta at de relevante utbedringskostnadene samlet vil utgjøre et beløp som er en del høyere enn det som ble lagt til grunn i den første taksten. Nemnda går ikke nærmere inn på dette, siden den er kommet til at vesentlighetskravet — når kravets kvalitative element tas i betraktning — ikke vil være oppfylt selv om man skulle legge dette til grunn.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Nemnda tar i denne vurderingen utgangspunkt i at den aktuelle boligen er fra 1968. Det er i flere tidligere avgjørelser fra nemnda fremhevet at det generelt ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN-2016-515 og FinKN-2017-299. Årsaken til skadene er i dette tilfellet antatt å være manglende musesikring. Det er altså her tale om en eldre bolig hvor oppgradering og utbedring av musesikring er påregnelig. Det er — ifølge kjøpers takstmann — ikke slik at årsaken til skaden er avvik fra dagjeldende forskrift og byggeskikk. Så vidt nemnda forstår saken er selve det skadeomfanget som er lagt til grunn, forholdsvis beskjedent. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det her ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om det skulle legges til grunn at utbedringskostnadene er en del høyere enn det som ble antatt i den første taksten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).