

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-665

1.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – skader etter mus – utett yttertak – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Trysil fra 1991, ble solgt "som den er" høsten 2016 for kr 1,95 mill. Boligen ble solgt før megler hadde utarbeidet salgsprospektet. I verditaksten var det påpekt at boligen manglet musebånd. Den første vinteren ble boligen leid ut og kjøper fikk beskjed om at en leietaker hadde klaget over mus i boligen. Under oppussing av boligen sommeren 2016, ble det avdekket skader i konstruksjonen etter mus, samt fuktmerker i innvendig tak. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste til at utbedringskostnadene var betydelige og at det ikke var påregnelig med omfattende og alvorlige avvik. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til opplysningene gitt ved salget, samt at boligen lå utsatt til i forhold til mus. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag samlet kr 376 708 medregnet utgifter til takstmann, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av museskader og utett yttertak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en eierseksjon av en tomannsbolig (fritidsbolig) over 2 plan i Trysil kommune oppført i 1991. Sameiet består av 53 seksjoner og sameiebrøken var 111/7313.

I prospektet ble interessenter oppfordret til å sette seg inn i salgsdokumentasjonen, herunder blant annet sameiets vedtekter og årsberetning som var en del av prospektet. Fra årsberetningen fra styret for 2014 hitsettes:

Styret (...) har lagt ned et betydelig arbeid i forbindelse med innmeldte vannlekkasjer fra tak og grunn ved påsketider. Det har medgått mange arbeidstimer i telefoner, reiser, møter og befaringer med takstmann og fagfolk/håndverker.

Da vi lenge var usikker på hvordan vi skulle angripe dette ble en del arbeid satt på vent inntil det var tatt en endelig konklusjon om takene (torven) måtte byttes ut eller ikke. Det ble, for å få en endelig konklusjon, bestemt at et tak skulle åpnes helt (...). Takene er helt fine, men det trenger inn vann noen steder i overganger mellom tak og arker spesielt. Å utbedre dette gir en helt annen kostnad enn ett bytte av torven til shingel tak f.eks ville gitt.

Styret har derfor, i samråd med fagfolkene og takstmann, besluttet å beholde torvtakene. Torven mellom arkene ble løftet vekk og ny membran montert på noen hus. Dette vil bli utført på noen flere kommende sommer.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Markedsverdien ble anslått til kr 2 mill., og det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på 33 % av boligens tekniske verdi. Om taket, ble det opplyst at dette hadde en saltakskonstruksjon tekket med torv fra byggeår og det ble antatt at det var tettesjikt av papp og platon. Normal levetid for torvtak var 30 til 50 år.

Takkonstruksjonen var ikke blitt kontrollert grunnet manglende tilkomst. Videre hadde ytterveggene og etasjeskillet en trekonstruksjon og utvendig var det en luftet kledning uten musebånd. Innvendig var det varierende alder- og bruksslitasje.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2007 og at denne var brukt som fritidsbolig. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til skadedyr og utettheter i tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert den 21.9.15, og overtatt av kjøper den 2.10.15.

Fra kontraktens pkt. 12 "DIVERSE" hitsettes:

Kjøper la inn bud og fikk tilslaget uten å ha mottatt komplett salgsoppgave. De fikk beskjed om at denne ikke var klar enda og dermed ikke kunne sendes ut. De valgte likevel å kjøpe etter visning da de hadde prospekt fra tilsvarende eiendom og hadde mottatt takst på denne eiendommen.

Boligen ble utleid via firma S. AS, som den 15.3.16 mottok klage fra en leietaker om mus i boligen.

Under planlagt oppussing av boligen i juni 2016 ble det oppdaget mus og skader som følge av mus i etasjeskille.

Ifølge skaderapport fra K. datert 24.6.16, var det skader i etasjeskille som følge av mus. Kjøper fant åtestasjoner for bekjempelse av skadedyr under terrassen og oversendte bilder av disse.

Selger opplyste i epost til selskapet den 11.7.16 at boligen ikke hadde blitt benyttet de siste tre årene. Boligen var blitt leid ut gjennom firma S. og selger hadde ikke kjennskap til mus i boligen eller lekkasjer. I e-post til kjøper den 18.7.16, opplyste selskapet at selger ikke kjente til hvem som hadde utplassert åtestasjonene og at firma S. hadde hatt ansvaret for vedlikeholdet av boligen.

Kjøper innhentet pristilbud datert 11.8.16 både på kr 114 598 inkl. mva. fra F. og på kr 16 250 inkl. mva. fra T. Tilbudene var knyttet til utbedringer av museskader i tilknytning til sokkeletasjen.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann L. datert 23.8.16. Ifølge rapporten ble det under befaringen oppdaget fuktskade i skråpanel i taket i øverste etasje. Videre var det skader etter mus i hele etasjeskille og i taket på kjøkkenet i øverste etasje. Årsaken til at musene og/eller røyskatt kom inn i boligen var store åpninger i konstruksjonen. Utbedringskostnadene ble satt lik kostnadene i innhentede tilbud på til sammen kr 130 848 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for rapporten på kr 8 963.

Firma S. opplyste i epost til kjøper den 2.9.16 at deres rutiner var å kontakte en skadedyrskontrollør dersom det ble oppdaget mus i utleieboligene, og at tiltak ble iverksatt dersom kontrolløren fant at dette var nødvendig. Firma S. unnlot å besvare kjøpers henvendelser om selger var blitt varslet om mus i boligen.

Kjøper mottok faktura datert 16.9.16 på kr 4 363 fra F. Denne gjaldt åpning og lukking av takkonstruksjonen på kjøkkenet i tilknytning til museskader. Kjøper innhentet også et tilbud datert 21.9.16 på kr 185 285 fra F. knyttet til arbeid i øverste etasje.

Etter korrespondanse mellom partene og ytterligere funn av blant annet døde mus, besluttet selskapet å sende takstmann F. på befaring. I skaderapport datert 16.10.17 ble det oppgitt at årsaken til at det var mus i boligen var manglende musesikring. Boligen lå utsatt til i forhold til mus da denne grenset til naturområde. Det fremgikk også at takstmannen hadde vært i kontakt med F. og at de ikke hadde noen kjennskap til omfanget av mus i boligens øverste etasje.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det var avdekket upåregnelige, alvorlige og omfattende avvik, og at utbedringskostnadene utgjorde over 18 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke forelå et kvalitativt avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet påpekte at det ble gitt opplysninger om at boligen manglet musebånd samt at boligen var utsatt til i forhold til mus.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Hva gjaldt museskadene, viste sekretariatet til FinKN-2017-832 og FinKN-2018-333.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum på grunn av museskader og utett yttertak. Nemnda viser til sekretariatets avgjørelse, hvor konklusjonen er at klagen ikke fører frem.

For så vidt gjelder utett yttertak, er det heller ikke for nemnda fremlagt dokumenter om skadeårsak, skadeomfang eller utbedringskostnadenes størrelse. Det er på denne bakgrunn vanskelig for nemnda å ta stilling til om forholdet teller med i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det synes imidlertid å være likhetstrekk med den lekkasjeprosjektproblematikken som det var gitt opplysninger om i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-10.

For så vidt gjelder museskadene, siteres følgende fra sekretariatets avgjørelse:

Når det gjelder utbedringskostnadene, forstår sekretariatet det slik at disse utgjør 18,85 % av kjøpesummen. Dette overstiger den terskel som er blitt lagt til grunn av Høyesterett. Selv om del av kostnadene eventuelt skal holdes utenfor, bemerkes det fra sekretariatets side at utbedringskostnadene kun i etasjeskille er tilstrekkelig til at vesentlighetstærskelen er oppfylt. Utbedringskostnadene er medregnet utgifter til takst, men i henhold til nemndspraksis kan det ikke kreves prisavslag for takstutgifter dekket av (boligkjøperforsikring), se f.eks. FinKN-2017-147.

I forhold til et kvalitativt avvik, så er sekretariatet enig med kjøper i at store museskader var mindre påregnelig, men som påpekt fra selskapets side ble det gitt opplysninger om at boligen manglet musebånd. Sett i sammenheng med beliggenhet, er det da ikke upåregnelig at mus i løpet av 24 år kan ha tatt seg inn i boligen. Det hitsettes følgende fra nemndas uttalelse i FinKN-2018-333:

"I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang, må ha fremstått. For så vidt gjelder museskadene, bemerker nemnda at det ikke er uvanlig med mus i fritidsboliger med en slik beliggenhet og alder som i denne saken. Det vises i denne forbindelse også til at det i tilstandsrapporten var opplyst at det var åpninger rundt rørgjennomføringer under hytta."

Sekretariatet er imidlertid noe usikker på om kjøper var kjent med at boligen manglet musebånd på kjøpstidspunktet da kjøper valgte å kjøpe boligen til tross for at salgsdokumentasjonen ikke var ferdigstilt. Til dette, bemerket nemnda følgende i FinKN-2017-832 som for øvrig blant annet gjaldt mus:

"At det ville påløpe så vidt store utgifter til sanering av museskadene og utbedring av råte og husbukk, kan nok for kjøper ha fremstått som noe mindre påregnelig. Men sett i lys av den risiko kjøper tok da han signerte kjøpekontrakten uten at fritidsboligen var vurdert av en uavhengig fagkyndig person, kan nemnda ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig."

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda deler sekretariatets syn, og kan i hovedsak slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker, som også påpekt av sekretariatet, at det ikke kan legges til grunn at alle de oppgitte utbedringskostnadene er relevante å vektlegge ved vurderingen av om det kvantitative

element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det er imidlertid ikke nødvendig for nemnda å ta endelig stilling til omfanget av utbedringskostnadene, da nemnda uansett finner det klart at det kvalitative element ikke er oppfylt. Det var i verdi- og lånetaksten blant annet opplyst om at boligen ikke hadde musebånd, og fritidsboligen ligger i et område hvor det er påregnelig med mus og andre krypdyr. Og dersom verdi- og lånetaksten ikke var klar på kjøpstidspunktet, har kjøper tatt en bevisst risiko om fritidsboligens tilstand.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).