

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-807

12.11.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Fritidsbolig – flere forhold – omfattende museskader – luktproblem – opplyst om "*muselort på kaldloft*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14, 4-19, og 7-1.

En fritidsbolig fra 1977 i Grane kommune ble solgt "som den er" for kr 570 000, og overtatt av kjøper 16.4.16. Ved salget ble det opplyst at hytta hadde bra standard iht. byggeår, men at noe oppussing og rehabilitering måtte påregnes. Det ble videre opplyst at i løpet av de siste 10 årene var yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon isolert, og utvendig kledning og vinduer var skiftet. Det ble bemerket i verditakst og prospekt at det var "*muselort på kaldloft*". Kjøper oppdaget etter overtakelsen en markant lukt, som senere viste seg å skyldes omfattende museskader. Selskapet avslo kravet og viste bl.a. til at det var reklamert for sent hva gjaldt museskader, samt at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om renoveringen og om pipa før salget. Nemndas flertall kom også til at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 351 180, krav om erstatning for at hytta ikke kunne benyttes, kostnader til juridisk bistand kr 43 875, og kostnader til takst kr 12 003.

Skriv tekst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av museskader, feil ved pipe og uriktige opplysninger om tidligere renovering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Fritidsboligen ble oppført i 1977. I prospektet ble det bl.a. opplyst om "*bra standard i henhold til byggeår og utført vedlikehold. Noe oppussing og rehabilitering må påregnes.*" Videre siteres fra prospektets overskrift "Byggemåte":

Yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon er blitt isolert i løpet av de siste 10 årene, og utvendig bordkledning skiftet og samtlige vinduer utskiftet i samme periode. Terrasse oppført for ca. 5 år siden i gavlvegg mot sør.

...

Av skader kan nevnes skade på karm og glass i ett vindu på stue – utskiftning må påregnes, fuktmerker på karm på vindu på soverom, fuktmerker i himling rundt rørgjennomføring på wc, skade på lysbryter på stue, muselort på kaldloft.

...

På befaringstidspunktet var det igangsatt oppussingsarbeider på vegger og himling på stue og kjøkken, men dette arbeider var ikke sluttført. Deler av stubbloftsplater under hytten fjernet. Sterk malingsavflassing på bordkledning i gavlvegg mot sør, noe mosedannelse på taktekkingen. Gjenstår malerarbeider på terrasse. Generelle skjevheter i gulv i bygningen. Lekkasje i skjøter på takrenner (sannsynligvis tette nedløp og skjevheter i takrenne).

I verditaksten ble det bl.a. opplyst om "*Pipe av murt elementpipe.*"

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 570 000 ved kjøpekontrakt datert 11.4.16. Overtakelsen fant sted 16.4.16.

Etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på en markant lukt i hytta. Ifølge kjøper ble denne oppdaget når hytta ble oppvarmet. Kjøper foretok først senere åpning av konstruksjonen i forbindelse med utbygging av hytta. Lukten eskalerte og det ble avdekket skader etter mus.

Kjøper kontaktet forsikringsselskapet hvor de hadde sin bygningsforsikring og takstmann H. ble engasjert. Fra hans rapport datert 5.5.17 siteres:

Årsaken til skaden skyldes museinvasjon. Årsaken til museinvasjon skyldes mangelfull utvendig musetetning. Ukjent hvor lenge skadeutviklingen har pågått. Ft kjøpte hytta 7.4.2016 og oppdaget museskader på isolasjonen i forbindelse med oppføring av tilbygg, og fjerning av veggene til det gamle vindfanget.

...

Isolasjonen på kaldloftet til opprinnelig del av hytta må byttes ut, ca 37 m². Ellers er skadeomfanget foreløpig ukjent, men ut i fra Fts beskrivelse av museskadene på veggisolasjonen til det gamle VF og dagens befarings ser jeg ikke bort i fra at det her kan være snakk om såpass omfattende skader at all isolasjon i gulv, vegger og tak til opprinnelig del av hytten må/bør byttes ut. Ft hadde ikke tatt bilder i forbindelse med riverarbeidet han til nå har utført.

...

Gulv i overgang stue og det gamle vindfanget som nå er revet. Gjenstående deler av trevirke bærer preg av å være tilgriset med museavføring.

...

Gjenstående vegg mot bad hvor veggen til VF var avsluttet, lett adkomst for mus videre innover hytten.

...

En god del muselort m.m i isolasjonen på kaldloftet.

Et skadedyrbekjempelsesselskap ble deretter engasjert for å undersøke forholdene nærmere. Det siteres fra rapport 9.5.17:

Det første man merker er lukten i hytta. Isolasjon på loft må skiftes, panel i tak på hytta må byttes pga mye mus urin i treverket. Vegger i huset er også infisert av mus, anbefaler riving av panel for å komme til isolasjon. gulvet i hytta er også infisert av mus, anbefaler opptakene av gulv for bytting av isolasjon.

...

For å få et godt resultat bør hytta totalrenoveres.

Bygningsforsikringsselskapet tilbød kjøper å dekke kr 150 000 av utbedringskostnadene. Tilbudet ble akseptert av kjøper. I e-post fra bygningsforsikringsselskapet 23.5.17 het det bl.a. at:

I salgstaksten fremkom det i følge deg at det var noe muselort på isolasjonen på kaldloftet. Dette viser at det har vært problem med mus før du overtok hytten.

Det ble ikke avdekket eller utført noe forebygging som følge av museproblemet når du overtok.

Det fremkommer i rapporten at det er ukjent hvor lenge skadeutviklingen har pågått og mest sannsynlig har skade som er forårsaket av mus pågått over år.

Ansaret til (bygningsforsikringsselskapet) gjelder skader som har oppstått etter du tegnet forsikring og overtok fritidshuset.

Da denne skaden mest sannsynlig har oppstått før vår ansvarstid er den i utgangspunktet ikke dekket av din forsikring, men det er vanskelig å skille mellom ny og gammel skade.

Da det er revet en del uten å dokumentere med eksempel bilder er det vanskelig å si noe om når skade/omfang oppstod.

Ifølge kjøper ble det sendt reklamasjon over museskadene og avvik ved pipe til selger direkte ved brev av 30.6.17. Selger har forklart at brevet ikke ble mottatt.

Kjøper oppdaget flere feil ved hytta og takstmann H. ble på nytt engasjert. Fra hans rapport 25.9.17 siteres:

Utett tak ved pipen:

Årsaken til dette skyldes at pappshingelen delvis har løsnet fra underliggende pappshingel, dermed blir regnvann presset inn under pappshingelen og videre inn på kaldloftet ved vind og regn (...). Som en konsekvens av dette har deler av taktroen rundt pipen blitt misfarget, dersom lekkasjen ikke blir utbedret snarest vil taktroen bli råteskadet.

Pipe:

Pipen er oppmuret i teglstein, i tilknytning til pipen er det montert en Jøtul nr 3, med en røykrørslengde på Ø160mm. Pipen har en høyde på ca 3,8 m pluss fundament, bredde målt i stuen er ca 0,4 x 0,52 m.

...

Forslag til utbedringer:

Pipe og utett tak ved pipe:

Pipen rives og ny pipe mures opp ved bruk av Leca-elementblokker eller lignende, vedovn gjenbrukes. Lekkasjen på taket rundt pipen utbedres i forbindelse med oppmuring av ny pipe og etablering av nytt pipestikk.

...

Kostnadsoverslag:

Museskade i hht tidligere utarbeidet skaderapport til (forsikringsselskap) kroner 311 159 eks. mva.

Utbedring av skade på pipe, tak og pilarer i hht vedlagt kalkyle kr 89 332,- eks mva.

Estimert verdireduksjon på grunn av uriktige opplysningen vedrørende alder på vinduer, bordkledning m.m kroner 50 000,-.

I e-poster til selskapet har selger bl.a. uttalt:

Hytta ble renoveret i 1989. Da ble alt innvendig revet, (vegger, tak, gulv) og ny rominndeling ble utført. Ble satt inn nye dører i hele hytta og alle vinduer ble skiftet. Det ble også satt inn ny kjøkkeninnredning. Nytt tak og bordkledning ble lagt i 1996. Det stemmer altså ikke at det er ti år siden dette ble gjort, eller at det ble byttet isolasjon, så det må bero på en misforståelse. Det som derimot ble gjort for ca ti år siden var å støpe pilarer og sette opp ny veranda i inngangspartiet.

...

Påstanden om lukt i hytta stiller jeg meg helt uforstående til, har aldri kjent noen lukt verken av mus eller røyk. Det er opplyst i takstpapirene at takstmannen fant muselort på kaldloft, og det er alt jeg vet ang mus. Jeg har hatt takstmann via megler for å vurdere verdien av hytta, og han har satt verdien ut fra den stand hytta var i. Eiendommen ble solgt i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Jeg vet ikke noe om pipe og skjeve pilarer. Når det gjelder kontakt med kjøper har jeg kun truffet han hos megler når vi skrev kontrakten.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at lukten som ble oppdaget ved oppvarming av hytta var så merkbar at den må ha vært kjent for selger, og at det var gitt uriktige opplysninger om tidligere renovering og type pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var skadene så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 351 180, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, erstatning utmålt skønnsmessig for at hytta ikke kan benyttes, kostnader til juridisk bistand og krav om utgifter til takstmann, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger verken har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kravet knyttet til skader etter mus var uansett bortfalt, da det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var heller ikke grunnlag for erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og kom til at det var gitt uriktige opplysninger om tidligere renovering og om pipe, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet konkluderte med at museskadene ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet fremsatte etter sekretariatets vurdering et tilbud om minnelig løsning. Tilbudet ble ikke akseptert av kjøper, og kjøper klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering har konkludert med at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder opplysningene som ble gitt om pipe og tidligere renovering. Det er videre skjønnsmessig utmålt kr 80 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 for dette. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon for disse to forholdene, og er enig i utmålingen av prisavslaget.

Når det gjelder skadene som følge av mus, har kjøper prinsipalt gjort gjeldende at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7, subsidiært at forholdet sammen med de to øvrige manglene innebærer at vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Selskapet har på sin side anført at det for dette forholdet er reklamert for sent, og at det uansett verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda tar først stilling til reklamasjonsspørsmålet. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Selskapet har imidlertid anført at det uansett er reklamert for sent for museskadene, da forholdet "burde" vært oppdaget langt tidligere, jf. avhl. § 4-19 1. ledd.

Det er uttalt i Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29 at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe at "(..) det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden".

Da kjøper fikk opplyst om at det var spor etter mus på loftet, måtte han i utgangspunktet ta høyde for kostnader ved utbedring. Det vises til FinKN-2017-767, hvor nemnda uttalte:

"Slik saken er opplyst er det vanskelig å tidfeste når kjøper burde ha oppdaget at det faktisk var tale om et rotteangrep, og hvilket omfang problemet hadde. Som nevnt vil ikke ethvert rotteproblem innebære at det foreligger en vesentlig mangel."

Dette kan følgelig tale for at det var først når det fulle omfanget ble avdekket, at det var grunn til å reagere overfor selgeren. Likevel har kjøper gjort gjeldende at når hytta ble oppvarmet fremkom en lukt av en slik karakter at selger "åpenbart må ha visst om det".

Basert på de symptomene som forelå første gang hytta ble varmet opp, har det gode grunner for seg at kjøper hadde tilstrekkelig oppfordring til å undersøke forholdene nærmere, avklare skadens årsak og omfang, og reklamere til selskapet, jf. avhl. § 4-19 1. ledd, jf. § 4-9. Når kjøper likevel ikke foretar tiltak for å avklare luktproblematikken før det senere påbegynnes utbyggingsarbeider, kan det stilles spørsmål ved om reklamasjonen er rettidig fremsatt. Som nevnt tidligere innehar det presenterte faktum flere usikkerhetsmomenter som ikke er fullstendig belyst for oss. Vi finner uansett ikke grunnlag til endelig å konkludere på dette punkt, da det etter vår vurdering ikke er avgjørende for resultatet.

Avgjørende for reklamasjonsspørsmålet blir etter nemndas syn i hvilken utstrekning lukten i hytta ga kjøper en så klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere at det er naturlig at reklamasjonsfristen løper fra dette tidspunktet. Nemnda har kommet til at reklamasjonsfristen ikke kan sies å ha startet før kjøper åpnet konstruksjonen. Nemnda legger særlig vekt på at lukt er

et subjektivt forhold, og at det er tale om en fritidshytte beliggende i et skogområde. Det er ikke unaturlig at det lukter annerledes i en slik hytte enn i en alminnelig bolig. Nemnda legger videre vekt på at lukten ikke var konstant, men særlig dukket opp ved oppvarming. Endelig vises det til at lukten ble spesielt sterk først etter at konstruksjonen ble åpnet. Det foreligger etter dette etter nemndas syn ikke for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd for museskadene.

Nemnda går så over til mangelsvurderingen. Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen.

I nemndspraksis er det forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er innfridd. I tilfeller hvor det ikke kan konstateres faktisk kunnskap, har vilkåret i rettspraksis blitt omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Bevisbyrden i så tilfelle faller på kjøper. Det at Finansklagenemndas vurdering er skriftlig og således utelukkende baserer seg på fremlagt dokumentasjon, skaper en del utfordringer i så måte. På den bakgrunn har nemnda lagt en relativt streng norm til grunn for vår vurdering av dette kunnskapskravet.

Slik denne saken er opplyst for nemnda, kan man ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder museskadene. Selger har opplyst at man ikke har kjent til lukten i hytta. Som nevnt over er lukt et subjektivt forhold, hytta ligger i et skogsområde og det dessuten opplyst at den først dukket opp ved oppvarming. Kunnskapskravet i avhl. § 3-7 kan etter dette ikke anses oppfylt.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet, dvs. for samtlige tre mangelsforhold, ligger betydelig over dette. Utbedringskostnaden for pipe er angitt til kr 62 832, verdiforringelsen grunnet manglende renovering er estimert til kr 50 000 og kostnadene for museskaden kr 238 348 (etter fratrukk for utbetaling fra eget forsikringselskap). Kjøpesummen var som nevnt kr 570 000.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har vært i tvil om det kvalitative element er oppfylt.

Det er på det rene at selv om mangel er konstatert etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder pipen og renovasjonsopplysningene, så er ikke dette tilstrekkelig for at avhl. § 3-9 andre punktum kommer til anvendelse. Museskadene er det dominerende skadeforholdet, noe utbedringskostnadene også reflekterer.

På den ene siden må påregneligheten for museskaden ses i lys av opplysningen som ble gitt i salgsoppgaven. Her fremgikk det at "*Av skader kan nevnes muselort på kaldloft*". Nøyaktig samme opplysning fremgikk i verditaksten. Ettersom verditaksten også representerte en relativt begrenset undersøkelse av eiendommen, kan dette tilsi at kjøper burde ha foretatt ytterligere undersøkelser knyttet til dette forholdet.

Videre mener nemnda at forekomst i mus ikke er uvanlig i eldre fritidsboliger av den type det her er tale om, ikke minst med tanke på hyttas alder, konstruksjon og beliggenhet i et skogsområde. Nemnda viser akkurat på dette punkt til sekretariatets vurdering, som den i det alt vesentlige kan tiltre:

Ved salget ble det også opplyst at det var observert "muselort på kaldloft". Kjøper måtte dermed være forberedt på museaktivitet i hytta. Når det i forkant av kjøpet var funnet skader på loftet, er det heller ikke upåregnelig at mus har hatt tilhold på andre skjulte steder i hytta. Det ble heller ikke opplyst at det var gjort tiltak for å hindre videre tilkomst. Ved salget var følgelig omfanget av problematikken uavklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om omfanget før kjøpet, taler dette for at de selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, FinKN-2016-447, FinKN-2014-236, FinKN-2013-464, FinKN-2013-597, og FKN-2010-284. Det vises til FinKN-2013-464, hvor nemnda uttalte at:

Når det er opplyst om forekomst av mus, har kjøperen langt på vei risikoen for omfanget av problemet.

I FinKN-2017-299 uttalte nemnda at:

"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."

Se også FinKN 2017-589, hvor nemnda uttalte:

"Det kan etter nemndas syn ikke ha vært upåregnelig med mus i huset. Selgeren opplyste selv i egenerklæringen om ett tilfelle, uten at det ble satt i verk andre tiltak enn bruk av musegift. Kjøperne måtte i lys av dette være forberedt på mus i huset. Det er i alle tilfelle påregnelig med mus i hus bygget i 1954. Mus kan forårsake skader av den karakter og det omfang som er avdekket i denne saken. Nemnda kan ikke se at museplagene og de skader som er avdekket, utgjør et relevant avvik ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum."

Hyttas beliggenhet underbygger at mus må anses forventbart. (...)

På den annen side viser nemnda til at opplysningene som kunne tilsi museskade var begrenset: Det ble kun nevnt som en del av en lengre oppramsing at "*muselort*" var observert. I tillegg ble observasjonen begrenset til kaldloftet, et sted det ikke er uvanlig med forekomst av mus og rotter. Skadene som er avdekket er omfattende og må anses uforholdsmessig store i forhold til denne knappe opplysningen om muselort på loft.

Det er videre slik at hyttas alder og beliggenhet nok kan tilsi risiko for skadedyr som mus, men samtidig ble det angitt at hytta hadde "*bra standard*". Rehabiliteringsbehov ble riktignok angitt i mer generelle former, men det kan ikke ses å ha blitt gitt risikoopplysninger av en slik art at utbedringskostnader for flere hundretusen – og mer enn halvparten av det hytta kostet – var påregnelig. Museskadene som ble avdekket etter riving av konstruksjonen gjorde den ubeboelig.

Nemnda viser videre til at ingen av de sakene om museskader som fremgår av sekretariatets gjennomgang over hadde like store utbedringskostnader som i denne saken. I FinKN-2017-299 var

kostnadene for museskaden 12 % av kjøpesummen og i FinKN-2017-589 utgjorde kostnadene 11,3 %. I FinKN-2013-464 var utbedringskostnadene 23,3 %, men under halvparten av dette var relatert til museskader. I herværende sak utgjør kostnadene bare for museskadene ca. 41 % av kjøpesummen. I tillegg kommer altså de to øvrige mangelsforholdene.

I LE-2015-45367 uttalte Eidsivating lagmannsrett følgende om museskade i relasjon til avhl. § 3-9 andre punktum:

Lagmannsretten finner ikke at kjøper ut ifra opplysningene om muselort og hyttas alder og stand, burde ha forstått at hytta kunne være påført så omfattende museskader som det dreier seg om i dette tilfellet. Det vises i den sammenheng til at det ikke er uvanlig med noe muselort på en fjellhytte. Opplysningen om muselort, innebar riktignok en fare for at det kunne være større museaktivitet i hytta enn det opplyste. Opplysningen kan derimot ikke anses som en opplysning om en risiko for et slikt skadeomfang som her. Det vises i den sammenheng til størrelsen på skadeomfanget, samt at omfanget fremstod som svært overraskende på både selger, kjøper og megler. Sakkyndig vitne M. forklarte for at folk flest ikke reflekterer over at det er sammenheng mellom muselort og skade.

Selv om museskadene i den saken var enda mer omfattende enn i herværende sak (utbedringskostnadene var ca. 90 % av kjøpesummen), illustrerer den etter nemndas oppfatning at vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan tenkes oppfylt der det er gitt opplysning om muselort, men skadeomfanget samtidig viser seg å bli betydelig.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Asak Oftedahl og Klefstad – bemerker:

Flertallet har kommet til at det foreligger et åpenbart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med å få. Flertallet legger særlig vekt på at utbedringskostnadene er svært høye og upåregnelige i lys av den begrensede opplysningen som ble gitt om muselort på loft i salgsoppgave og takst.

Mindretallet – bestående av Skramstad, Ravndal og Olsen – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger noe slikt åpenbart misforhold. Mindretallet legger særlig vekt på at museskadene må anses påregnelige ut fra de opplysninger som ble gitt, samt hyttas tilstand, alder og beliggenhet.

I tråd med flertallets konklusjon foreligger det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det skal utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Som tidligere nevnt kan prisavslaget knyttet til de uriktige opplysningene om pipen og renoveringen skjønnsmessig settes til kr 80 000.

Når det gjelder museskadene er utbedringskostnadene som nevnt angitt til kr 238 348. Nemnda anser kravet dokumentert og legger dette til grunn som sannsynliggjort, jf. avhl. § 4-12.

Det er videre fremsatt krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14 første ledd.

Det er for det første krevd erstatning for utgifter til skaderapport/takstmann med kr 12 003 inkl. mva. Beløpet anses som dokumentert, og legges til grunn.

For det andre er det krevd erstatning for manglende bruk av hytta. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konkrete utgifter, men anmodet om en skjønnsmessig fastsettelse under henvisning til avhl. § 7-1 andre ledd bokstav b. Nemnda bemerker at denne bestemmelsen gjelder indirekte tap, som fordrer ansvar etter avhl. § 4-14 andre ledd. Dette kan ikke ses å være aktuelt i herværende sak. Dernest viser nemnda til at avhl. § 7-1 uansett forutsetter at det foreligger et økonomisk tap. Tap i form av at kjøper ikke kan benytte en fritidsbolig i en nærmere angitt periode

innebærer en ulempe, men er ikke noen økonomisk utgift i seg selv. Nemnda finner etter dette at slik erstatning ikke blir å tilkjenne.

For det tredje er det krevd erstatning for utgifter til advokat. I brev fra kjøpers advokat av 17.9.18 er det opplyst at utgiftene beløper seg til kr 61 875 inkl. mva., men at rettshjelpsforsikringen dekker kr 18 000 av dette. Kravet utgjør dermed kr 43 875. Det er videre opplyst at fire timers bistand "*ikke er fakturert*" og at rettshjelpsforsikringen trolig vil dekke "*ytterligere 6 000*". Nemnda finner ikke å kunne tilkjenne erstatning for utgifter som enda ikke er fakturert klient, ei heller tilkjenne erstatning basert på en mulig fremtidig utbetaling under rettshjelpsforsikringen. Nemnda finner derfor ikke grunnlag for å justere beløpet på kr 43 875 inkl. mva., som anses dokumentert og som tilkjennes.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).