

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-831

16.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Fuktskader på 25 år gamle bad – museskader – utmåling – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

Kort tid etter overtakelsen av en enebolig i Rana kommune fra 1991, oppdaget kjøper at boligens bad var fuktskadet. Boligen var et nedlagt småbruk som ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. Noe senere, i forbindelse med utbedring av ett av badene, ble det også oppdaget museskader i konstruksjonen. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til at det var mus i boligen slik at det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringen, og at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Sekretariatet for Finansklagenemnda ga kjøper medhold i at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse, og anførte bl.a. at prisavslaget var for lavt. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for å tilkjenne ytterligere prisavslag, og selskapet fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag oppad begrenset til kr 499 018 og krav om dekning av advokatkostnader på kr 98 750 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av museskader og fuktskadet bad, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Rana kommune oppført i 1991.

I prospektet ble det oppgitt at eiendommen var et nedlagt småbruk. Prisantydning var kr 2,6 mill. Det ble opplyst at boligen var oppført i henhold til byggeskikk fra oppføringstiden, men at det var gjort en del oppgraderinger i stue, på kjøkken og i gang, samt at det var blitt montert ny vask på bad. Om badene, ble det opplyst at disse blant annet var utstyrt med dusjniser og hadde varmekabler i gulv.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst hvor det ble opplyst at boligen lå i et LNF-område, og at boligen innvendig var normalt vedlikeholdt. Videre ble det opplyst at boligen hadde utvendig stående kledning og at det var tidsmessig materialforbruk på innvendige overflater. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 1,135 mill. ved beregningen av boligens tekniske verdi.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeåret. Selger kjente ikke til feil ved våtrommene eller at det var utført arbeid på disse. På spørsmål om kjennskap til skadedyr, svarte selger "nei", men opplyste følgende:

men det har vært mus i gang for 15 år siden i bod underetasje

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 2.6.16, og overtatt av kjøper den 1.7.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på bad og reklamerte til selskapet i juli 2016.

Kjøpers boligkjøperforsikringsselskap innhentet en skaderapport fra takstmann H. datert 12.5.17 hvor det ble konkludert med at elde og slitasje var årsaken til fuktskadene på badene.

Under rivning av badet i underetasjen, ble det avdekket skader etter mus i konstruksjonen. Kjøper kontaktet skadedyrkontrollør P. som i sin rapport oppga at kjøper hadde hørt skrapelyder i yttervegger og funnet muselort i isolasjonen på yttervegger og på kaldloft. Årsaken til at det var mus i boligen var manglende musebånd på kledningen.

Kjøpers boligkjøperforsikringsselskap innhentet en ny skaderapport fra takstmann H. datert 25.8.17 Ifølge rapporten, var det avdekket skader fra mus i vegger og himling på bad i underetasjen samt i knevegger i loftetasjen. I hovedetasjen var det ikke avdekket skader. Etter takstmannens vurdering, ville det være mest hensiktsmessig å utbedre museskadene fra innsiden.

Kjøper innhentet et prisoverslag på utbedring av museskadene på kr 350 000 inkl. mva. fra B. Overslaget inkluderte blant annet ny kledning på deler av boligen.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann S. hvor det fremgikk at årsaken til museskadene var håndverkerfeil fra byggetidspunktet grunnet manglende musetetting. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 295 179 inkl. mva. Dette inkluderte nytt bad i underetasjen, utbedring av fuktskader på soverom, museskader i loftetasjen og montering av utvendig musetetting.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger hadde gitt positivt uriktige opplysninger om at det ikke var mus i boligen, og at avhl. § 3-8 anga en objektiv norm for vurderingen. Videre viste kjøper til at boligen var beheftet med museskader og fuktskader som krevde omfattende utbedring.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet oppga at selger ikke hadde hatt kjennskap til mus utover det selger opplyste om i egenerklæringen. Egenerklæringen ga uttrykk for selgers subjektive kjennskap til boligen og det var da ikke holdepunkter for at selgers opplysning var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Hva gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, anførte selskapet at det ikke forelå et kvalitativt avvik fra det forventbare bl.a. tatt i betraktning badets alder. Selskapet anførte at kjøper ikke kunne kreve dekket advokatkostnader iht. avhl. § 4-14 når det var tegnet en boligkjøperforsikring.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum hva gjaldt museskader i tråd med nemndas konklusjon i FinKN-2011-316. Kjøper fikk ikke medhold i sine anførsler knyttet avhl. § 3-8, jf. FinKN-2018-129, eller at det forelå en mangel ved badet, jf. FinKN-2017-149. I lys av nemndas utmåling av prisavslag i FinKN-2017-767, kom sekretariatet til at et passende prisavslag var kr 80 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og bl.a. anført at prisavslaget var for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ved sekretariatets avgjørelse i saken ble det funnet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da det ikke var gitt uriktige opplysninger ved salget. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skader på boligen forårsaket av mus, og

sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 80 000. Av sekretariatets avgjørelse fremgikk det blant annet at selskapet ble bundet av sekretariatets avgjørelse hvis det ikke ble inngitt en begrunnet klage innen 12.10.18.

I e-post av 10.10.18 til Finansklagenemnda fremsatte kjøper krav om nemndsbehandling av saken. Det ble i korte trekk fremholdt at sekretariatet uriktig hadde kommet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, at standardhevingsfradraget var for høyt, i tillegg til at det ble krevd dekket sakskostnader. Selskapet fremsatte i e-post 15.10.18 *"noen kommentarer fra selskapet til nemndsbehandling"*. Innledningsvis viste selskapet til, og fastholdt, sin tidligere vurdering av saken. Selskapet hadde tidligere fremholdt at det ikke forelå en mangel etter verken avhl. § 3-8 eller § 3-9 andre punktum. Videre ble det fremholdt at selskapet var enig i sekretariatets vurdering etter avhl. § 3-8, samt vist til at kjøper har boligkjøperforsikring og at kravet om dekning av advokatutgifter i anledning tvisten må fremmes for boligkjøperforsikringen.

Nemnda bemerker at selskapet ikke innen den frist som ble fastsatt av sekretariatet, nemlig 12.10.18, har fremsatt krav om nemndsbehandling av saken. Slik nemnda ser det, er da selskapet bundet av sekretariatets avgjørelse om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og at kjøper skal tilkjennes minst kr 80 000 i prisavslag. Nemnda legger dette til grunn.

Kjøper har i sitt krav om nemndsbehandling fremholdt at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises til at selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av for at det ikke er mus i boligen, noe som fremstår som svært salgsfremmende når man hensyntar boligens plassering. Slik nemnda ser det, gir selger ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet uttrykk for sin kunnskap om de forhold det spørres om. Ved vurderingen av om det i egenerklæringsskjemaet er gitt en uriktig opplysning, må det ses hen til hvilken kunnskap selger hadde på det aktuelle tidspunktet, jf. FinKN-2018-129. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det kan legges til grunn at selger har gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen om tilstedeværelsen av mus i boligen. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Som fremholdt over, legger nemnda til grunn at det ikke er omtvistet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er imidlertid omtvistet hvordan prisavslaget skal utmåles. Ved utmålingen tar nemnda utgangspunkt i de utbedringskostnader som er skissert av selskapets takstmann. Ut fra de opplysninger som foreligger, gir disse, etter nemndas skjønn, uttrykk for den rimeligste forsvarlige utbedringsmåten. Slik nemnda ser det, var det påregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til utbedring av badet, eventuelt med noen følgeskader, da badet var omkring 25 år gammelt på kjøpstidspunktet. Disse utgiftene skal følgelig ikke medtas ved utmålingen av prisavslaget. Noen av utgiftene til utbedring av museskadene i tilknytning til badet er imidlertid likevel relevante å se hen til ved utmålingen av prisavslaget. Det vises til at det var museskader i veggene på badet. Det må også ses hen til hvilke kostnader som påløper for utbedring av museskadene i himlingen i tredje etasje samt kostnader til etablering av musesikring. Det må også gjøres et visst fradrag for standardheving. Utmålingen av prisavslaget er skjønnsmessig, og nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000.

Kjøper har også krevd dekket utgifter til advokat. Selskapet har imidlertid fremholdt at kravet må rettes mot boligkjøperforsikringen. Kjøper har ikke imøtegått at det er tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda legger dette til grunn. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at utgifter til advokatbistand i anledning den foreliggende tvisten er en utgift på kjøpers hånd. Kravet kan følgelig ikke tas til følge.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).