

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-274

2.4.2019

AmTrust Europe Limited

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

Flaggermus, loftsfluer og mus – takstansvar – verdiminus/kjøpelyte? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig 1962 i Sørum kommune ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.17. Det ble opplyst ved salget at boligen var anbefalt renovert de kommende år, og takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2. Da kjøper åpnet loftsluken etter overtakelsen, falt store mengder museekskremer ned. Kjøper oppdaget også en omfattende forekomst av loftsfluer og flaggermus i boligen. Kjøper innhentet i tillegg til estimat for utbedringskostnader en vurdering som tilsa at flueforekomsten medførte en verdiforringelse på kr 265 000, ettersom loftsfluer ofte vender tilbake til samme bolig. Kjøpers takstmann oppga videre at siden flaggermus er fredet i Norge, måtte det monteres enveis-sluser, slik at disse kunne fly ut selv. Det var kun en begrenset periode i løpet av året dette var tillatt. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet og anførte bl.a. at selger ikke hadde oppfattet fluene som et problem han skulle opplyse kjøper om, og at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke så verken mus eller flaggermus under sin befaring. Nemnda kom til at det forelå en mangel ved boligen etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 461 000, hvorav kr 190 000 er utbedringskostnader, kr 265 000 er verdiforringelse og kr 6 000 utgifter til takstrapport, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av flaggermus, loftsfluer og mus, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1962. Det ble opplyst i salgsprospektet at boligen hadde behov for oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Takstmann C. utarbeidet en tilstandsrapport for selger som ble fremlagt for kjøper før salget. Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det under punktet "*forutsetninger*:"

Yttertak inspiseres normalt fra loft / innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige dersom denne er klargjort og reist til befaringen.

Under punktet "*takkonstruksjon*" fremgikk:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

...

Adkomst til kaldtloft via luke.

Eldre takteking og takkonstruksjoner som anbefales renoverte de kommende år. Lufting på kaldloft må forbedres. TG:2

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2009. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert den 6.7.17. Overtakelse fant sted den 15.9.17.

Etter overtakelsen opplevde kjøper at det falt store mengder museekskremitter ned fra loftsluken da denne ble åpnet. Det ble også oppdaget store mengder loftsfluer på gulv og i vinduskarmer på soverom i 2. etasje. Kjøper laget en "*fluedagbok*" med bilder, som viste omfanget av fluer i boligen.

N. skadedyrkontroll oppga i sin rapport at problemet hadde pågått over flere år og at alt av isolasjonsmateriale på loftet burde byttes ut. N. skadedyrkontroll var videre av den oppfatning at det ikke var mulig å se opp på loftet og ikke se muselort.

Takstmann C. som hadde utferdiget tilstandsrapporten i forbindelse med salget forklarte til selskapet at han kun hadde besøkt loftet via luke og tatt bilder herfra, og at det ikke var mulig under befaringen å komme seg opp på loftet da det ikke var satt frem en stige. Det ble fremlagt bilder fra takstmann C. sin befaring.

Takstmann E. avdekket deretter store skader som følge av mus og flaggermus, og det ble i rapport av 23.3.18 bemerket at forholdet lett ville oppdages ved åpning av loftsluken. Takstmann E. la til grunn at alt av isolasjon og ekskrementer måtte fjernes fra loftet, og alle flater måtte desinfiseres før ny isolasjon kunne legges på plass. Han skrev også at det var et kjent fenomen at loftsfluer fant tilbake til samme hus år etter år for å overvintre, samt at:

I tilstandsrapport er det under pkt. for takkonstruksjoner anført at det er "adkomst til kaldloft via luke" og ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad er medtatt i vurderingen at "lufting på kaldloft bør forbedres". I rapportens ledetekst for vurdering av denne konstruksjonene, fremgår at "Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser." Instruksjonen tilsier at tilgjengelig loft skal inspiseres, og hvis ikke inspisert skal dette bemerkes og begrunnes. Ut i fra denne opplysningen i tilstandsrapporten vil det være rimelig å anta at takstmannen har inspisert loftet. Forekomst av muselort og ekskrementer er meget lett synlig ved inspeksjon av loft. På direkte spørsmål er takstmannen i ettertid usikker på om han har besøkt loftet eller ikke, til tross for denne konklusjonen. Forekomst av ekskrementer skal kommenteres i rapporten.

Om fjerning av flaggermus, oppga takstmann E. følgende:

For å bli kvitt flaggermus må de fly ut selv om kvelden, deretter må det sørges for at de ikke klarer å ta seg inn igjen. Dette kan gjøres ved å etablere et enveis sluse system, f.eks. ved bruk av presenning eller noe tilsvarende. Flaggermus er fredet og det er derfor deler av året hvor dette ikke er lov å gjøre. Hele sommeren har flaggermusa unger, som ikke forlater boligen. Derfor er det ikke mulig om sommeren. Fra september til i begynnelsen av mai er flaggermusa i dvale. Da nytter det heller ikke å utføre dette arbeidet.

Utbedringskostnadene for samtlige forhold ble beregnet til kr 190 000.

Takstfirma B. ble så rekvirert for å foreta to ulike vurderinger knyttet til loftsfluer. Firma B. kom frem til en verdireduksjon på kr 395 000 dersom man ikke fikk sanert ut loftsfluene. Dersom man fikk sanert ut loftsfluene, men måtte selge med opplysning om forholdet anslo firma B. verdiminuset til kr 265 000.

Selskapet kontaktet selger, og gjenga selgers forklaringer i saken:

Vi har vært i kontakt med selger, som har forklart at de aldri har opplevd mus i boligen. De har heller aldri vært på kryploftet i deres eiertid.

...

Vi har vært i kontakt med selger, som har forklart at de er kjent med fluer i boligen, og at dette ble tatt opp med nærmeste nabo. (...) Selger tok i bruk insektsmiddel over en periode og skiftet et vindu i andre etasje som tidligere ikke lot seg lukke. Etter at disse tiltakene ble utført hadde ikke selger lenger problemer med fluer i boligen.

I e-post av 7.10.18 fra selger til selskapet fremgikk:

Hei igjen. Når jeg ser på bildene ifra takstmann så ser jo jeg og muselort. Hvorfor det da ikke står noe om i tilstandsrapporten kan ikke jeg svare på. (...) Det blir nevnt at dette skulle vi ha visst om og hørt. Vi har ikke hørt en lyd der oppe fra. Har dem? Jeg mistenker at dette er fra før vi også bodde der. Flue problemet har jeg forklart tidligere. Vi hadde ikke noe problem med fluer de seks siste årene vi bodde der. Ikke det at vi noen gang følte det som ett problem heller. Vi klarte som sagt og holde det i sjakk med litt remedier. Huset hadde stått ubebodd i noen år så vi stusset ikke noe på det. At ingenting er nevnt i egenerklæringen er av den enkle grunn at vi ikke hadde noe problem

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til mangelsforholdene, noe som var underbygget av begge de fremlagte takstrapportene. Selger hadde erkjent kjennskap til fluer som et vedvarende problem, og takstmannen skulle ha bemerket forholdene i tilstandsrapporten. Kjøper har videre anført at det uansett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på til sammen kr 461 000, hvor kr 190 000 var som følge av utbedring av samtlige feil, kr 265 000 som en følge av verdiforringelsen, og kr 6 000 var kostnader til undersøkelser av fagkyndige.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde aldri vært på loftet og var følgelig ukjent med både mus og flaggermus. Hva gjaldt forekomst av fluer anså selger dette som et utbedret forhold all den tid han bekjempet fluene med spraymiddel. Det var ikke dokumentert at selger hadde opplevd problemer med fluer i boligen i den grad kjøper avdekket etter deres overtakelse av boligen. Hva gjaldt ansvar på takstmannens hånd anførte selskapet at takstmannen ikke så tegn til mus og flaggermus da han tok bilder av kryploftet. I alle tilfeller var han av den oppfatning at hele takkonstruksjonen måtte skiftes, noe det ble opplyst om i tilstandsrapporten. For det tilfellet at det var grunnlag for prisavslag måtte dette utmåles etter kostnadene med å utbedre problemet, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, noe annet var ikke sannsynliggjort.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel iht. avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om loftsfluer, flaggermus og mus.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Første spørsmål for nemnda er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder forekomsten av fluer. Om dette har sekretariatet i sin vurdering uttalt følgende:

Hva gjelder flueforekomsten bemerker vi at så vidt vi kan se ut i fra sakens dokumenter har det vært et svært stort omfang av fluer. Bildene som er fremlagt tilsier at man har samlet fluer i en beholder, og etter vår oppfatning er dette langt utover hva man kan anse som normal flueforekomst som man ikke plikter å opplyse om. Dette til tross for at eiendommen ligger tett opp mot landbruksområder. Selger erkjenner også at fluene har vært et problem, og når han har tatt forholdet opp med en nabo finner vi at han må ha ansett fluene som et problem. Selv om selger selv mener han ble kvitt fluene ved hjelp av insektsspray har han forklart at denne sprayingen gjorde at problemet ble "holdt i sjakk."

Det har altså ikke vært et kortvarig problem som forvant men en vedvarende forekomst som krevde stadige tiltak. Det kan også stilles spørsmål ved hvor store mengder insektsspray man faktisk må benytte for å holde en så stor flueforekomst som avdekket, i sjakk. Slik saken er dokumentert for oss hva gjelder forholdet

omfang, samt selgers forklaring av flueproblemet, er vi av den oppfatning at han skulle ha videreformidlet dette til kjøper. Når selger har unnlatt å opplyse kjøper om fluene har han slik vi vurderer saken holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. I lys av problemets art, mener nemnda også at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Derneft blir det spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 også for mus- og flaggermus-forholdet, da etter reglene om takstmannsansvar. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder takstmannsansvar i tilknytning til flaggermus og mus, bemerker vi at kjøper har fremlagt to fagkyndige uttalelser til støtte for at forholdet burde ha blitt bemerkt i tilstandsrapporten. Det er som kjent en forutsetning for takstmannsansvar at han har handlet grovt uaktsomt og terskelen for å konstatere takstmannsansvar er i henhold til nemndspraksis høy. Se blant annet FinKN-2017-345 til illustrasjon. I denne saken er vi av den oppfatning at takstmannen skulle ha bemerkt forholdet i tilstandsrapporten. Bildedokumentasjonen som er fremlagt tilsier etter alt hva vi kan se at det er tydelig at loftet har ekskrementer.

Vi er ikke enige i selskapets anførsel om at takstmannen har opplyst om at loftet må utbedres, og at han med det kunne unnlate å bemerke mus/flaggermus. Det er gitt et mandat for takstmannens undersøkelser innledningsvis i tilstandsrapporten og vi har vanskelig for å se at takstmannen etter eget forgodtbefinnende klan fravike dette. Vi bemerker også at det kun er opplyst om at loftet "anbefales renoveret de kommende år", det er ikke opplyst om prekære og umiddelbare behov for tiltak. Som sagt er terskelen for å konstatere ansvar på takstmannens hånd høy. I denne saken er det imidlertid tydelig at feilen burde ha vært bemerkt, og når dette ikke er gjort finner vi at det er holdt tilbake opplysninger fra takstmannen etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda legger særlig vekt på at takstmannen i tilstandsrapporten eksplisitt opplyste om at *"lufting på kaldloft må forbedres"*, og dermed ga en klar indikasjon på at han hadde sett loftet. Takstmannens bilder viser også klart synlige spor av ekskrementer, som det er noe vanskelig for nemnda å forstå hvorfor ikke ble kommentert nærmere. Det foreligger etter nemndas oppfatning en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med takstmann, og innvirkningskriteriet anses også oppfylt i lys av forholdets art og omfang.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Moss, Klefstad og Hafnor – bemerker:

Kjøper har fremsatt krav på kr 190 000 for utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, og beløpet legges til grunn som sannsynliggjort. Flertallet viser her til rapport fra takstmann E. av 23.3.18, som det ikke har kommet innvendinger til. Hva gjelder kjøpers utgifter til takstrapporten, er dette ikke dokumentert.

Kjøper har også fremsatt krav på kr 265 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd som en følge av en permanent verdiforringelse. Flertallet er på dette punktet enige med sekretariatet, som under henvisning til relevant praksis har vurdert beløpet som for høyt. Utgangspunktet må være en skjønnsmessig vurdering av hvilken varig verdiforringelse fluene representerer, sett hen til saneringsmuligheten. I likhet med nemndas avgjørelser i bl.a. FinKN-2016-050, FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694 må dette beløpet fastsettes etter en utpreget skjønnsmessig vurdering. Med utgangspunkt i selve problemet (fluene), omfanget og boligens beliggenhet nær et skogsområde, finner flertallet at en varig verdiforringelse kan settes til 100 000 kroner.

Samlet prisavslag blir dermed kr 290 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Mindretallet – bestående av Ravndal – bemerker:

Mindretallet er enig med flertallet i at det foreligger en rettslig mangel etter avhl. § 3-7. Flertallets vurdering er derfor dekkende også for mindretallet sitt syn på mangelsgrunnlaget. Imidlertid er mindretallet av den oppfatning av at utmålingen må skje etter avhl. § 4-12 annet ledd, idet mindretallet ikke finner det påståtte verdiminuset tilstrekkelig sannsynliggjort.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).