

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-698

23.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

Mus – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Trondheim oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.17. Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til mus i boligen. Etter innflytting avdekket kjøper museekskremitter i himlingen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at forholdene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med det anførte forholdet, og at boligen heller ikke hadde noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 291 500, takstutgifter kr 29 937.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Trondheim kommune oppført i 1987.

Det fremgikk av prospektet at boligen var oppført på ett plan over sokkeletasje med støpt grunnmur og støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon var oppført i bindingsverk av tre og kledd med liggende panel utvendig. Taket var saltak og tekket med dobbeltkrummet betongstein. Etasjeskiller i trebjelkelag.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. mus.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt datert 12.9.17. Overtakelsen fant sted ca. den 14.5.18.

Ved montering av spotter etter innflytting, ble det avdekket ekskrementer fra mus i himlingen. Det ble sendt en reklamasjon til selskapet den 16.8.18.

Kjøper engasjerte takstmann L. til å befare eiendommen og utarbeide rapport. Fra rapporten datert 17.9.18 hitsettes:

Ved befaring konstateres mye spor etter museekskremitter omkring hullene i stuedel og kjøkken.

Ekskremitter ligger som nevnt i randsoner. Dvs i konsentrert omfang mot kottrommet som for øvrig mangler tilkomstluke fra loft på denne siden.

Det er ikke opplyst i salgsdokumentasjonen om forholdet. Fra utside kan man ved nøye besiktigelse registrere at det er foretatt tetting med ny fluenetting i takutstikk (raftekaske) ved garasje og endeside av hus. Ved kontroll via garasjehems oppnås tilkomst til takkonstruksjon mot huskroppen. Her oppdager man et musebol. Dette er godt skjult i isolasjonen helt ut mot takfoten.

Huset er fra 1987 og en viss grad av etterlateskaper fra mus kan forventes. Kontroll via kottluke på motsatt side av garasje registreres spredte tegn etter mus under isolasjonen. På motsatt side er tettheten betydelig

større. Det er hullganger i isolasjonen og lukt. Jeg vurderer omfanget såpass stort og anbefaler utbedring med tiltak fra overside. Tetthet i ekskrementer tyder på langvarig aktivitet.

Videre utførte Anticimex en inspeksjon den 6.11.18, og avdekket at det ikke var montert musebånd rundt boligen som resulterte i at mus hadde fri tilgang til konstruksjonen.

Kjøper innhentet et pristilbud fra P. bygg som beregnet utbedringskostnadene til kr 291 000.

Kjøper innhentet i tillegg en verdivurdering fra takstmann L.:

Det foreligger en mangel/avvik ved boligen bygget i 1987, når det ikke er montert smådyrsperre iht. datidens byggeskikk og hvor det har vært tilkomst for mus over flere år. Verdiminuset er vurdert med utgangspunkt i den mangelen boligen hadde ved salg og utbedringskostnadene denne utgjør pr. i dag. Det er en usikkerhetsfaktor mht. økt omfang, da det like gjerne kan være aktivitet og skader på bygningsdeler.

1. Verdiminus ved salg av boligen sommeren 2017 om det har vært kjent med skadedyr/mus i boligen er vurdert til Kr 160 000.

2. Kostnadene med utbedring (sanering av himling og ettergå/monteresmådyrsperre) er estimert til Kr 125 000. (boligen anses som ubeboelig i perioden med utbedring).

Selskapet innhentet deretter et notat fra takstmann L.:

Det vises til mottatt epost i anledning ovennevnte sak datert 26.02.2019. Det er vedlagt rapport fra takstmann L. og det er ønske om en ny uttalelse fra min side sett i lys av rapport fra L. samt opplysning om at boligen mangler musesperre.

Den 26.02.2019 ble det foretatt en ny utvendig befarings av huset for å etterkontrollere musesperren bak kledningen. Både huseier og undertegnede kunne se og registrere etablering av musesperre. Denne består av en galvanisert metallbånd, ordinær utførelse fra byggeåret. Plasseringen av båndet ligger 30 cm opp i vegg, målt fra nedkant kledningsbord. Altså bak det 3. bordet regnet nedenfra. Det er derfor helt feil å påstå at boligen mangler musesperre/smågnagersperre.

Kostnader:

Differanse i utbedringskostnaden synes urimelig stor. Her antar jeg med rimelig sikkerhet at det er beregnet inn kostnad for nedrivning av takplatene (takess) over både stue, kjøkken og gang.

Prisen som oppgis beskriver ikke slik utførelse, men det opplyses om utbedring i kottrommene. Det antas at begge sider er medtatt. I tillegg er det medtatt skifte av kledning i sammenheng med montering av musebånd (som allerede er etablert).

Det er også innlagt en forbedring av eksisterende konstruksjon ved ettermontering av OSBplater. Byte av dampspærre ved utbedring fra overside anses ikke nødvendig, men dersom tiltaket gjøres fra underside vil dette bli en utløsende faktor. Videre kan boligen anses ubeboelig en kort periode om tiltaket utføres fra underside, men ikke fra overside.

Jeg har ikke ansett dette som nødvendig i min rapport da konsentrasjonen av museaktivitet (musebol) ligger i randsone over kjøkken (mot garasjesiden). Her er det tilkomst fra oversiden til å rengjøre og skifte ut infisert isolasjon. En slik utbedringskostnad bør normalt ikke overstige en størrelse på kr 31 000.

En bolig med alder 32 år må kunne forventes å ha en viss grad av synlig tegn etter museaktivitet selv om boligen er forskriftsmessig bygget.

Selger har til selskapet gitt følgende forklaring i e-post datert 22.8.18:

Bekrefter at vi fikk en mus inn i huset, som fulgte med inn etter at jeg tok tøy fra klessnoren en mørk høstkveld, for ca 5/6 år siden. Døren nede var åpen, men den kunne også fulgt inn med kleskurven. Den ble tatt og avlivet uten at den var innom noen rom nede, kun bevegelse i gang, bad og vaskerom (nede i sokkel). Rotten var på garasjetak, ble kun hørt fra kjøkkenet, garasjen er fast til huset og kjøkkenet ligger vegg i vegg. Det blei ikke hørt noe fra stua, men den kunne muligens bevegde seg mellom tak på første etasje og loftsgulv. Den ble raskt tatt på felle, og det har ikke vært noen tegn til skadedyr siden (Dette skjedde for ca.15 år siden) Nabo (to hus bortenfor oss) hadde visst et problem med mus inne, og dette skulle jeg ikke ha nevnt, da jeg for seint oppdaget at jeg snakket med kjøpers advokat. Men kan garantere at vi ikke har hatt noe annet inne

en disse to sakene. Og vi har bodd der i 32 år. Burde sikkert krysset av på skadedyr på kontrakten, men det var en sak som var glemt for lenge siden og det er jeg skikkelig lei meg for.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at aktiviteten var til stede i selger sin eiertid. Det ble videre vist til at det ikke var gitt opplysninger ved salget som indikerte de skadene som nå var avdekket, og at utbedringskostnadene dermed var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning for utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 321 437, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14. Subsidiært ble det krevd prisavslag tilsvarende verdiminuset på kr 160 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av takst- og advokatutgifter på kr 23 400.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med forholdet, og at det heller ikke forelå et upåregnelig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert fant sekretariatet ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til den nåværende museaktiviteten i boligen. Dette er nemnda enig i. Også nemnda legger avgjørende vekt på at de påberopte manglene først ble avdekket etter at det var gjort inngrep i boligens konstruksjon – ved montering av spotter i himlingen. Nemnda finner derfor ikke at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet vesentlig mislighold etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at saken er noe uklart opplyst grunnet motstridende sakkyndige uttalelser. Samtidig er nemnda enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt i saken. Sekretariatet har på dette punktet vist til følgende i sin vurdering:

I forhold til et kvalitativt avvik, så foreligger det flere avgjørelser fra nemnda hvor det er lagt til grunn at mus i eldre hus langt på vei er forventbart. Se bl.a. FinKN-2016-515 og FinKN-2017-299. Det vises også til FinKN-2018-129, (..).

Årsaken til skadene fremstår for oss som noe usikker, men det er antydning at det er flere årsaker, som bl.a. manglende musesikring. I likhet med ovennevnte uttalelse er det her tale om en eldre bolig hvor oppgradering og utbedring av musesikring må anses påregnelig. Det bemerkes også at en mus ikke trenger mer enn en åpning på 5-6 millimeter for å komme seg inn i huset.

Sekretariatet kan på den bakgrunn ikke se at inntreffer og dermed skader i seg selv vil være upåregnelig. Nemnda har riktignok i enkelte avgjørelser kommet til at museskader i eldre hus kan utgjøre en mangel i de tilfellene hvor omfanget av museplager- og skader går langt ut over det som kan regnes som påregnelig. Se bl.a. FinKN-2014-423. Dette er imidlertid ikke tilfellet i foreliggende sak.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. 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. Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et slikt åpenbart misforhold. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).