

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-23

22.1.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – museskader – fuktskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Alvdal kommune oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 1,475 mill., og overtatt av kjøper den 25.8.17. Det var opplyst i verditaksten som forelå ved salget at det var betydelige sprekkdannelser i ringmuren på flere steder. Rundt to år etter overtakelsen i forbindelse med riving av gulv, oppdaget kjøper store mengder muselort, og fuktskader i tak og krypkjeller. Selger opplyste å ikke være kjent med de avdekkende forholdene, men at de ved en anledning hadde observert en mus på kjøkkenet. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde holdt tilbake opplysninger om kjennskap til mus, fuktproblematikk rundt pipe og dårlig drenering, i tillegg til at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000 og erstatning kr 67 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, fuktproblemer rundt pipe og drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Alvdal kommune oppført i 1974.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Enkel eldre standard i all hovedsak fra byggeårene. Eiendommen er tilkoblet strøm og sommervann. Hovedhytta inngangsparti felles med veranda som har overbygget tak.

BYGGEMÅTE

Bygningen antas fundamentert på løse masser. Ringmur av murblokk med pusset overflate. Isolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Saltakløsning med delvis innvendig skrå himling. Trebjelkelag over luftet kryperom.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Standard: Enkel eldre standard i all hovedsak fra byggeårene

Konstruksjoner og innvendige forhold

Ringmur av murblokk med pusset overflate.

Betydelige sprekkdannelser i ringmuren på flere steder.

Yttervegger

Isolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning.

Ukjent isolasjonstykkelse.

Bearbeidet terreng, generelt

Tomten består generelt av skogsvegetasjon med grasplen inntil bygningene.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid fritidsboligen i 43 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje"*. På spørsmålet om kjennskap til *"om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende"* svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,475 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.17, og overtatt av kjøper den 25.8.17.

Kjøper har forklart at han i forbindelse med riving av gulvet ca. to år etter overtakelsen oppdaget store mengder muselort. Det viste seg at hele hytten var invadert av mus. Kjøper beskrev funn av store mengder museekskrementer og at isolasjonen var helt oppspist. Deretter avdekket kjøper store fuktskader ved tak og i krypkjeller. Kjøper forklarte at skadene var av en slik art at disse ikke ville ha vært mulig å oppdage på visning, og at det var nødvendig å rive opp panel/gulv for å avdekke skadene.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet en skaderapport fra takstmann F.:

Ikke tett for mus ringmur /svill

Ikke tett for mus i stubbeloftsbord

Ikke tett for mus raft

Mus kommer inn på 6-7 mm—her er det åpninger på 30-50 mm flere steder.

Skadeomfang

Muselort i store mengder (flere tusen lort) siden minst 1974. Eier har eid hytte to år. Skaden er ikke vesentlig forverret seg de siste to år.

(...)

Man ser at mus har hatt fri tilgang til loft og undergurt og isolasjon i andre deler av hytte men omfang innover stue og kjøkken er ikke kjent. Trolig i noe mindre omfang.

Bjelkelag stue og kjøkken kan ha samme skade hvis det ikke er tettet i stubbeloft ved detaljer stubbeloftsbord.

Dog så regnes ikke litt muselort som en skade i en elde hytte - det er særspørsmål.

Det ble fremlagt pristilbud fra F. Bygg:

Rigg/drift, rive bjelkelag, avfallshåndtering, nytt bjelkelag, isolasjon, furugulv.

Evt løsning for bedre tetting for skadedyr: oppfylling pukk, isopor, betonggulv, tilfarer, furugulv.

Prismessig vil begge løsninger bli noenlunde like. Ca kr 170 000 eks MVA

Løsning med betong må det påberegnes 8-10 uker tørketid før tilfarer/furugulv kan legges.

Arbeid vegg eksisterende hytte.

Rigg/drift, rive utvendig kledning, rive isolasjon, avfallshåndtering, ny isolasjon, vindduk, sperrebånd skadedyr, lekter, utvednig kledning. Ca kr 130 000 eks MVA.

Mener det er mest fornuftig og ta utbedring på vegg utenfra, da det er herfra skadedyr kommer inn i konstruksjon.

Videre foreligger faktura datert 10.7.19 fra B. for diverse arbeider på kr 67 433.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Gjennom (selgers) eiertid ble det aldri hørt krafsing i veggene eller andre tegn på at mus oppholdte seg i konstruksjonen. Det ble, ved en anledning, observert en mus på kjøkkenet. Det ble da kjøpt inn gift og musefelle, og musa på tatt i fella. Det har ikke blitt observert mus i hytta ved andre anledninger.

Kjøper fremla en udatert uttalelse fra F. Bygg:

Vi er et lite firma med 20-25 års erfaring i denne typer jobber, i samme området rundt S., og har sett mange steder der mus har hatt tilgang i deler av konstruksjon. Men dette tilfellet er nok det verste jeg har opplevd. Her har mus hatt tilgang til alle bygningsdeler. Her måtte vi bytte ut konstruksjonsvirke på grunn av lukt fra avføring fra mus.

(...)

Den 14.6.2019 startet gravearbeidene for fundament og drenering. Det ble fort oppdaget at pilarer måtte oppgraderes til ringmur på begge tilbygg. Da det ble gravd for drenering langs muren sto det vannstråle ut fra innsiden av muren. (..) Da drenering rundt mur på hytte fortsatte, falt egentlig ringmuren med murblokker sammen og det ble mellomrom under bunnsvill, og murblokkene kunne fjernes med hendene.

(...)

Konklusjon fra min side er at skader av smågnagere av et slikt format burde vært kjent av tidligere eier. Jeg har som nevnt tidligere sett en del konstruksjoner der mus har hatt tilgang, men ikke av et slikt format.

Fukt rundt og i hus burde også blitt mer belyst da jeg vil tro at det ikke var det første året vann kom inn i matkjeller.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, herunder at selger har holdt tilbake opplysninger om kjennskap til mus. Det ble bl.a. funnet mus- og rottegift i en pose innerst i et skap i boligen. Videre har kjøper anført at selger har holdt tilbake opplysninger om fuktproblematikk rundt pipe og dårlig drenering. Kjøper har forklart at de våren 2019 oppdaget at hele krypkjelleren sto under vann og at dreneringen var dårlig. Videre har kjøper forklart at de fant et middel i boden som brukes på teglstein for å hindre fuktinnslag. I tillegg har kjøper anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper forventet at hytta hadde skjeve gulv og dårlig isolasjon, men har anført at forholdene som har blitt avdekket ikke var påregnelig. Kjøper var ikke enig i at skaderapporten fra takstmann F. kunne legges til grunn, og viste bl.a. til LE-2015-45367.

Kjøper har fremsatt krav om mot selskapet på kr 400 000, og erstatning for kostnader til graving ved utbedring av dreneringen på kr 67 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst til selskapet at de gjennom deres eiertid aldri har hørt krafsing i veggene eller andre tegn på at mus har oppholdt seg i konstruksjonen, bortsett fra ved en anledning. Hva gjaldt fuktskader var dette ukjent for selger, og det ble vist til at forholdet først ble avdekket etter at konstruksjonen ble åpnet. Selskapet har videre anført at boligen ikke har en vesentlig mangel fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. At det kunne skjule seg skader eller avvik ved en 45 år gammel hytte måtte anses som påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret helhetsvurdering, kom sekretariatet videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet museproblematikk i fritidsboligen, fuktproblemer i området rundt pipen, samt svekket drenering.

Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om.

Selger har benektet at de har hatt kjennskap til de anførte forholdene, dog slik at de ved ett tilfelle hadde observert en mus i fritidsboligen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering etter å ha vist til tidligere nemndspraksis:

Selv ved kjennskap til mindre forekomster av mus i boligen, har altså ikke selger opplysningsplikt om dette. Sekretariatet utleder av dette at det må dokumenteres at selger har hatt kjennskap til et visst omfang av mus for at selger skal ha opplysningsplikt om forholdet. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det finnes slike bevis. I henhold til den dokumentasjonen som er oversendt oss forstår vi det slik at ekskrementer fra mus først ble avdekket etter omfattende inngrep i konstruksjonen. Det fremgår videre ikke opplysninger som tilsier at det har blitt gjort inngrep i konstruksjonen i selgers eiertid. Vi kan etter dette videre ikke se at selger "kjente eller måtte kjenne til" mus eller skadet isolasjon, jf. avhl. § 3-7.

Slik saken er dokumentert for oss foreligger det videre ikke bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til svekket drenering/vanninnsig i krypkjeller eller fukt ved pipe. Vi bemerker her at det ikke foreligger dokumentasjon fra fagkyndige som redegjør for de aktuelle forholdene, og ettersom vår saksbehandling er skriftlig er det vanskelig for oss å ta konkret stilling til forholdets karakter. I henhold til selskapet er selger ikke kjent med de avdekkede forholdene, og slik saken er dokumentert for oss foreligger det ikke momenter som gjør at vi kan betvile selgers forklaring på dette punkt. Det er videre av betydning ved vurderingen at forholdene først ble avdekket etter inngrep i konstruksjonen var foretatt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon, og er følgelig enig i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 430 000. Nemnda finner ut fra de foreliggende opplysningene ikke grunnlag for at alle kostnadene er relevante i vesentlighetsvurderingen. Men selv om utbedringskostnadene må reduseres, finner nemnda det sannsynliggjort at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at det må legges til grunn at det var påregnelig at det hadde vært museaktivitet i fritidsboligen. Bygningen er oppført i 1974 da det var andre – og mindre strenge – krav til hvordan fritidsboliger ble bygget. Det fremgår også av verdi- og lånetaksten at det er betydelige sprekker flere steder i ringmuren. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at skadene som en følge av museaktivitet overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om fritidsboligen på salgstidspunktet. Det bemerkes i denne forbindelse at selv om det er skader på isolasjonen, var kjøpers berettigede forventning til boligens isolasjon begrenset sett i lys av opplysningen i verditaksten om usikkerhet knyttet til isolasjonens tykkelse.

For så vidt gjelder de øvrige anførte forholdene, siteres fra sekretariatets vurdering:

Vi forstår faktum slik at kjøper våren 2019 oppdaget at det var vann i krypkjelleren og at takbord rundt pipa var fuktskadet. Forholdene er i liten grad dokumentert overfor oss, men vi forstår det slik at vanninnsig i kjelleren skyldes dårlig drenering. I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst at "Ringmur av murblokk med pusset overflate. Betydelige sprekkdannelser i ringmuren på flere steder".

Opplysninger gitt ved salget vil være viktige momenter i mangelsvurderingen. Forhold som du har blitt opplyst om ved salget, kan vanskelig sies å være upåregnelige avvik. Dette gjelder selv om en mangel senere viser seg å være av et større omfang enn først forventet. (...)

For en fritidsbolig oppført i 1974 innebærer det at kjøpers krav til byggestandard må være noe begrenset. Basert på en totalvurdering er vi derfor av den oppfatning at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at fritidsboligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Selv om utbedringskostnadene er høye, var det påregnelig at det hadde vært museaktivitet i hytten. Fritidsboligen var oppført i 1974, og det var ikke opplyst at det hadde vært foretatt oppgraderinger av verken musesikringen, dreneringen eller pipen siden byggeåret. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).