

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-617

28.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Museskader – konstruksjonsfeil – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Stange kommune oppført i 1977 og tilbygget i 2005/06, ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper 28.7.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var oppgradert og påkostet, og fremsto normalt godt vedlikeholdt innvendig og utvendig. Veggkonstruksjon ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende museskader i boligen. Det ble avdekket manglende musetetting i hjørnekasser rundt hele boligen, som ifølge takstmann utgjorde et avvik fra forskrifter både på oppførings- og på utbyggingstidspunktet. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke var upåregnelig med mus i eldre boliger. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 326 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Stange kommune oppført i 1977 og tilbygget i 2005/06.

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

Boligen er oppgradert og fremstår som normalt godt vedlikeholdt innvendig og utvendig og i hovedsak i tidsmessig stand.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Takstobjektet er en frittliggende enebolig oier 2 plan inkl. kjelleretasje. Boligen ble oppført omkring 1977 og er senere tilbygd (2005/2006)

Eiendommen består i tillegg av et uthus/garasjebygg oppført omkring 1998 og en sidebygning oppført 2000/2001 iflg matrikkelen.

Boligen er til dels påkostet fra 2006 og fram til i dag og fremstår som normalt godt vedlikeholdt innvendig og utvendig. Boligen har for det meste en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler mht alder og fremstår i hovedsak med en normalt god og tidsmessig stand.

Veggkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst om:

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner over grunnmur.

Boligen ble tilbygd i 2005/2006

Utvendige fasader av trepanel

Innervegger av utført av trekonstruksjoner, med unntak av bærende og avstivende vegger i kjeller som er av leca.

Vurdering

Utvendige fasader fremstår for det meste med et normalt godt vedlikehold.

Ingen avdekkede forhold registrert.

Levetid

Trekonstruksjoner: 20-80 år

Trekledning: 20-60 år

Intervall for maling av trekledning: 6-12 år

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, som f.eks. mus.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.18, og overtatt av kjøper 28.7.18.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting avdekket store museskader i boligen.

Kjøper har fremlagt skadetakst fra takstmann K. som konkluderte med betydelige skader etter mus. I skadetaksten fremgikk:

Årsaken til skader i etasjeskiller mot loft er at det er betydelig med muselort i etasjeskiller mellom 1. etasje og loft, er at det har vært og (eventuelt er) betydelig med mus i boligen over lengre tid.

Etter min vurdering og ihht omfang av muselort, musereir og omfang av gnagde hull i dampspærren i alle rom i etasjeskiller mot loft samt funn av eldre skåler/tallerker med musegift på loft, har dette pågått over lang tid, og sannsynlig i mange år.

Det er ikke musetetting i bunn på hjørnekasser rundt boligen. Utvendig panel er tett i bunn uten lufting og uten musetetting, og en mus er ekstremt god til finne veien inn og trenger kun en åpning på fem til syv millimeter for å komme inn. Hjørnekasser og forhold ellers er kontrollert, og det er sannsynlig at mus kan ha kommet opp i hjørnekasser som er åpne i bunn og opp i hjørnekasser.

Vegger som er åpnet i stue og soverom er ikke medvurdert i rapporten. Da vegger i dette soverom ble åpnet pga at det skulle skiftes ut overflater, ble det observert muselort i yttervegger opp mot tak i soverommet, ble det også åpnet i stue for kontroll.

Årsaken til at utvendig panel ikke er luftet er etter min vurdering bygningsfeil ved etablering av panelet.

Avvik fra byggsikk, forskriftskrav (..)

Takstmann K. estimerte utbedringskostnadene til kr 326 000 inkl. mva. og inkluderte kostnader for tilbakeføring til samme stand før skaden i tillegg til rigg/drift.

Selskapet innhentet en befaringsrapport fra takstmann A. I rapporten fremkom følgende:

På befaringen ble det registrert at det er lufting bak panel/ytterkledning på hoveddel fra 1977. På tilbygg fra 2005/2006 er det også lufting bak kledning – avstand fra bakside underligger til vindtetting er 23 mm. Det er montert liggende spikerslag med museklosser mellom underligger i bunn på kledning. Ved kontroll bak en overligger på tilbygg fra 2005/2006 ble det registrert musekloss med lufting på begge sider mot underligger – luftespalte på en side ble registrert til å være 5 mm. FT opplyste at ytterkledning var ført helt opp til undertak og stengte dermed delvis lufting fra spaltehimling i takutstikk. Dette forholdet vil ikke kunne defineres som en feil ift. lufting bak kledning da lufting bak ytterkledningen vil føre luften opp på kaldloft. Det ble ikke registrert råteskade i kledning eller andre tegn på at lufting bak kledning ikke fungerer (...).

(...)

Det er avvik iht. referansenivå – ikke montert musesperre i hjørnekasser. Det er ikke registrert avvik iht. referansenivå – ift. lufting, drenering, samt musesperre på resterende del av vegger.

(...)

Det er ikke montert musesperre bak kledning i hjørnekasser – Mus kan finne vei inn bak kledning. Det ble ikke registrert råteskade i kledning eller andre tegn på at lufting og drenering bak kledning ikke fungerer.

Takstmann A. sluttet seg til takstmann K. sitt estimat for utbedringskostnader på kr 326 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nødvendige utbedringskostnader var estimert til over 10 % av kjøpesummen, og det var dokumentert et avvik fra gjeldende forskrifter og byggeskikk som gjaldt i 1977 og 2006. Omfanget av skader var langt høyere enn hva som var påregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 326 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et tilstrekkelig kvalitativt avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at kledningen i det alt vesentligste hadde tilstrekkelig musesikring og lufting med unntak av sikringen i hjørnekassene. Ifølge tidligere nemndspraksis var det ikke upåregnelig med forekomst av mus i eldre boliger, jf. bl.a. FinKN 2017-589, FinKN 2017-681 og FinKN 2018-129.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har sin vurdering konkludert med at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Ifølge skaderapport fra både kjøper og selskapet skyldtes museinntrengingen manglende musesperre i hjørnekassene. Av rapportene fremkom at forholdet utgjorde et forskriftsavvik både på tidspunktet for oppføring av boligen og på tidspunktet for utbygging. Da både kjøper og selskapets takstmann var av den oppfatning at museskadene var så omfattende at det var nødvendig med store utbedringsarbeider i alle rom, og kostnadene utgjorde i overkant av 10 % av kjøpesummen, mente sekretariatet at kostnader av et slikt omfang var upåregnelige, slik at det måtte anses å foreligge et vesentlig avvik fra kjøpsavtalen.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda har merket seg selskapets innsigelser om at boligens byggeår er 1977 (med tilbygg fra 2005/06), samt at plasseringen tilsier at det er påregnelig med mus. Nemnda finner imidlertid museskadene i denne saken så omfattende at de må anses som langt utenfor hva man i alminnelighet må påregne selv i en noe eldre bolig i dette konkrete området. Nemnda finner en viss parallell i FinKN 2017-828, der det ble avdekket museskader for kr 500 536 i en leilighet i Tromsø som var solgt for kr 4,4 millioner. Heller ikke i den saken var det gitt risikoopplysninger av betydning. Det ble ansett å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. uttalt at skadedyr i boligen nok var påregnelig, men ikke i et slikt omfang som ble avdekket. Tilsvarende gjør seg gjeldende her, hvor utbedringskostnadene utgjør 10,5 % av kjøpesummen, boligen ble markedsført som normalt godt vedlikeholdt, og veggene gitt tilstandsgrad 1. Det anses å foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har videre i sin vurdering utmålt kr 250 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda slutter seg til utmålingen og begrunnelsen for denne. Forsinkelsesrente er krevd og blir også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).