

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-755

28.10.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Museskader i eldre fritidsbolig – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig i Bømlo oppført i 1965, ble solgt "som den er" for kr 2,05 mill., og overtatt av kjøper den 6.12.19. Ved salget ble det opplyst at hytta var vesentlig påkostet etter byggeåret, og at den fremsto som en tradisjonell norsk nytte. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr i boligen. Etter overtakelsen avdekket kjøper tydelige spor etter mus, samt benrester og musegift på loftet. Kjøper anførte at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og hevdet bl.a. at det ikke forelå klare holdepunkter for selgers kunnskap. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 406 470.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig med naust i Bømlo oppført i 1965.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Usjenert hytte med havutsikt - Naust med kai og eget bruksnummer - Idyll

I takstrappporten som forelå ved salget ble det opplyst:

Hytten ligger pent i terrenget med utsikt til sjø. (...) Hytten er vesentlig påkostet etter byggeår og er påbygget i begge ender. Hytten fremstår i stor grad som tradisjonell norsk hytte. Bygget må for øvrig ikke forveksles med dagens standard eller krav til helårsboliger. Normalt vedlikehold må forventes.

Utvendige fasader ble gitt tilstandsgrad (TG) 1-2:

Kledning og listverk fremstår i normal god stand. Det er registrert noe dårlig lufting enkelte steder og takstmann anbefaler generelt at musebånd kontrolleres rundt hytten. Hytten fremstår som nymalt. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Rom under terreng ble vurdert til TG 2:

Det er krypkjeller under eldre del, samt søyler på påbygg. Luke på kjøkken gir tilgang til krypkjelleren. Dette er naturlig stein/fjell og kan i utgangspunktet ikke benyttes til annet enn å kontrollere vann og avløp. Naturlig fukt må forventes og god lufting er viktig. Tg pga normal elde. (Besiktelse på befaring anbefales).

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utforing av vegger øker risikoen for skjulte feil. Takstmann benytter fukt indikator ved målinger, ved fukt lenger inne i veggen vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuktsikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risiko.

Fundamentering og grunnmur ble vurdert til TG 2:

Hytten står på solide steinmasser og er godt fundamentert. Tg pga normal elde.

(...)

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det meste av muren er skjult, men det som er synlig fremstår i normal stand. Tg settes pga normal elde og slitasje.

Takkonstruksjon/taktekking ble vurdert til TG 1-2:

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Årlig sjekk av takrenner og gjennomføringer anbefales på alle tak. Naust har betong takstein. Eier opplyser at takplater er 2 år gamle. Konstruksjon er fra byggeår og kryploft mangler ventil i gavl. Tg pga alder på konstruksjon. TG 1-2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1999. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.11.19 og overtatt av kjøper den 6.12.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper spor etter mus på kjøkkenbenk, peishylle og ved kjøkkensokkel. Kjøper våknet om natten av krefselyder i konstruksjonen. Kjøper undersøkte loftet, fjernet isolasjon og fant tydelige spor etter mus, samt kadavre.

Kjøpers bygningsforsikring rekvirerte Anticimex for besiktigelse av boligen den 27.2.20. I skaderapporten fremkom følgende:

Observasjoner på stedet

Det ble observert at det ikke er gnagersikring under all kledning på hytten, gnagere kan komme inn i vegg under kledningen på hytten.

I krypkjeller ble det observert at en kunne se lys gjennom ventil på kortsiden under terrasse, er hullet for stort her kan gnagere komme inn.

Det ble observert hull laget av gnagere i isolasjon i vegg fra krypkjeller, her ble det observert noe museavføring.

Det ble observert museavføring oppå kjøkken overskap.

På kaldtloft ble det observert ett gnagerskjelett samt muse avføring.

Vurdering

Hytten må gnagersikres under kledning, slik at de ikke kommer seg inn der og videre opp i vegg og opp til kjøkken og loft.

Kontroller ventil under terrasse at det her ikke er for stor åpning, slik at mus kan komme seg inn, må være mindre enn 5 millimeter.

Det ble også innhentet en skaderapport fra F.B. AS. Etter befaring av boligen den 12.3.20 ble det opplyst følgende:

Mus kommer inn i hytten. Mest sannsynlig gjennom den grove steinfyllingen som hytten er bygget på. Videre har musene klatret opp i bjelkelaget og videre opp i yttervegg(er). 11 mus er fanget på 14 dager.

(...)

Mus har kommet inn gjennom steinfyllingen som hytten står på. Musene har kommet seg opp i bjelkelag i krypkjelleren og videre opp i ytterveggene på hytten. (Det er fri tilgang mellom bjelkelag og stenderverk i yttervegger. Det vil si at stenderene står ned på samme ramme som bjelkene ligger på).

Isolasjonen i bjelkelaget i krypkjelleren er revet ut av forrige eier.

Tilstanden på isolasjonen i ytterveggene er det vanskelig å si noe om. Her må det eventuelt åpnes i vegg for besiktigelse.

På loftet ligger det museskjelett som har ligget lenge. Kun benrester igjen. Her fant også (kjøper) en tom pose med musegift som er lagt ut av tidligere eier(e).

Det har mest sannsynlig vært mus i hytten over en lengre periode mtp benrester på loft. Akkurat tidsperiode er vanskelig å si, men jeg vil anslå minimum over en periode på 6 mnd.

Under befarung var det ingen skjemmende lukt etter mus i hytten.

Basert på egen erfaring som bygningsfagkyndig oppstilte kjøper kalkyle for kostnader tilknyttet skaden. I kjøpers vurdering fremkom:

Anticimex skadedyr kr 2 500

Utskifting av himling/isolasjon. (rivning, levering på gjenvinning og ny oppbygning) ca 54 m2 er lik kr 21 600-

Utskifting av yttervegger, innvendig panel og fjerne skadet isolasjon. (rivning, levering på gjenvinning og ny oppbygning) ca 66 m2 er lik kr 26 400

Rengjøring og sanering av vegger og tak. Kr 3 000

Nytt elektrisk opplegg, 25 punkter. Ca kr 1 000,- per punkt er lik kr 25 000

Sikringstiltak og utbedring av konstruksjon ihht. rapport fra Anticimex kr 6 000

Egeninnsats antatt til ca 60 timer kr 250 timen er lik ca kr 15 000

Kjøper konkluderte med at samlede utbedringskostnader utgjorde ca. kr 97 000.

I forbindelse med klagebehandlingen innhentet kjøper et pristilbud fra X.B. datert 30.4.20 på kr 406 470 inkl. mva. Dette inkluderte rivning, luktsanering av vegger, ny isolasjon og dampspærre, nye skyggepanel-plater, nye gulv og karmlister, samt kubber mellom bjelkelag og nye musebånd. I tillegg kom isolasjon av yttertak, dampspærre og panel i himling samt 26 nye el-punkter.

Ifølge selskapet opplyste selger å aldri ha hatt problemer med mus eller hørt kraselyder/sett tegn til at mus oppholdt seg i konstruksjonen. Selger bemerket at dersom han hadde vært kjent med mus, så hadde han fjernet dette før salget. Selger hadde lagt gift på loftet som et sikkerhetstiltak på grunn av omgivelsene og ikke fordi det var et problem. Selger bemerket at hytta lå i et terreng med vegetasjon som markdyr trivdes i, og selger oppga å ha vært påpasselig med å lukke døren raskt etter seg for å unngå at mus kom inn.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om forekomst av mus. I egenerklæringsskjema var det svart "nei" på punktet som omhandlet skadedyr, og det var funnet tegn på at mus hadde vært lenge i boligen. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 406 470.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke forelå tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger hadde kunnskap om forekomst av mus, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at forekomst av mus i en eldre fritidsbolig måtte anses som påregnelig. Det var noe uklart hvor i boligen mus var fanget. Tiltak for sikring under kledning måtte uansett ha vært påregnelig for kjøper. Det forelå ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke var klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til mus, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om forekomst av mus i en fritidsbolig. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke

foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Selger har opplyst at han i sin eiertid aldri hadde problemer med mus eller hørt krafselyder/sett tegn til at mus oppholdt seg i konstruksjonen.

For at selgers opplysningsplikt skal være brutt må det ifølge nemndspraksis foreligge konkrete holdepunkter for at selger pga. arbeider eller andre grunner var blitt kjent med synlige skader etter mus. Vi viser til tidligere nemndspraksis og til FinKN 2018-129, hvor nemnda kom til at det strenge kunnskapskravet i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Nemnda uttalte i denne saken at:

Selger har forklart at han ikke var kjent med mus i boligen i sin eiertid og at det ikke var han som hadde plassert ut netting rundt rør og musefellen. Det må — slik nemnda ser det — kunne legges til grunn at det var mus i boligen i selgers eiertid. Nemnda er derimot blitt stående ved at det ikke er "klare bevismessige holdepunkter" for at selger hadde kjennskap til dette. Det er således ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger på grunn av arbeider i boligen eller andre grunner var blitt kjent med synlige skader etter mus.

Av skaderapportene fremgår at musene syntes å ha vært i boligen over noe tid. F.B. mener i en periode på minimum 6 måneder, mens Anticimex muligens i flere år. Hovedgrunnen for dette er at det ble funnet et museskjelett på loftet. På bakgrunn av sakens opplysninger er det sannsynlig at det var mus i boligen i selgers eiertid. Hva gjelder spørsmålet om det foreligger klare holdepunkter for at selger selv kjente til museproblematikken, så mener vi at dette ikke er tilstrekkelig bevist. At det er funnet musegift/musefeller er ikke tilstrekkelig for å oppfylle beviskravet, da dette kan ha blitt gjort som forebyggende tiltak slik selger selv har hevdet. Det er ikke opplyst at selger i løpet av de siste månedene foretok inngrep i konstruksjonen slik at han på den måten må ha blitt kjent med museproblematikken. Da det er uklart hvor lenge musene har vært tilstede i boligen, kan det heller ikke hevdes at selger ved tidligere arbeid for flere år siden må ha blitt kjent med skaden.

Videre vil vi bemerke at det fremgår av nemndspraksis, bl.a. tidligere nemndsavgjørelse i FinKN 2020-23 at mindre forekomster av mus ikke omfattes av opplysningsplikten.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige og faktiske utgangspunkt, men har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om mus i boligen.

Nemnda tar utgangspunkt i at selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er, eller har vært, skadedyr i boligen som for eksempel mus. Som sekretariatet har pekt på, må det likevel — uavhengig av et slikt svar i egenerklæringsskjemaet — aksepteres mindre forekomst av mus i en bolig. Særlig gjelder dette en fritidsbolig med slik landlig beliggenhet som dette. Det vises her også til takstmannens generelle anbefaling i tilstandsrapporten om at musebånd kontrolleres rundt hytten.

Nemnda mener likevel at opplysningene i saken klart tilsier at museforekomsten var betydelig større enn hva man i alminnelighet må påregne. Det vises for det første til de tidsnære bevis, der kjøper opplevde krafselyder i konstruksjonen umiddelbart etter overtakelsen, samt fanget mange mus i tiden som deretter fulgte. Derest vises det til skaderapporter fra hhv. 27.2.20 og 12.3.20 som begge legger til grunn at det mangler gnagersikring under all kledning, og at både museavføring og en rekke hull laget av gnagere ble observert i vegg fra krypkjeller. Den siste rapporten konkluderer med at *"Mus har kommet inn gjennom steinfyllingen som hytten står på. Musene har kommet seg opp i bjelkelag i krypkjelleren og videre opp i ytterveggene på hytten"*. Endelig vises det til at det i boligen ble funnet såpass mange bekjempelsesmidler at disse i seg selv tilsier at museforekomsten neppe kan sies å ha vært ubetydelig. På loftet er det således funnet to poser gift for mus og rotter, det er funnet musefeller, og det er avdekket museekskremer i krypkjeller.

Omfanget av de nevnte virkemidlene får også betydning for vurderingen av om selger måtte ha kjent til museaktivitet i boligen. Selskapet har i sitt klagesvar av 16.4.20 anført at selger lojalt har oppfylt sin opplysningsplikt, men selskapets gjengivelse av selgers forklaring kan etter nemndas syn vanskelig forstås på annen måte enn at selger var kjent med at mus var et problem for denne fritidsboligen:

Selger bemerker at hytta ligger i et terreng og det er vegetasjon rundt hytta som markdyr trives i. Blant annet er det mange nøttetrær rundt hytta og det faller da nøtter ned på marken, til stor glede for markdyr. Selger har derfor vært påpasselig med å lukke døren raskt etter seg om høsten og vinteren for å unngå at det kommer inn mus. Selger opplyser også at det ble muntlig informert om at dørene ikke måtte holdes lenge oppe på visning, og at det heller burde luftes med vinduene. Det er i følge selger montert muselyd i kjelleren og lagt gift på loftet som sikkerhetstiltak da det pga. terrenget er mye markdyr, deriblant mus, i området. Dette er ikke gjort for at det er et problem. Dersom det hadde vært et problem er det naturlig å tro at det hadde vært gjort flere tiltak fra selger side.

Særlig opplysningen om at selger mente det var viktig å lukke døren raskt for unngå at det kom inn mus trekker klart i retning av at museforekomst ikke var av bagatellmessig karakter. Tilsvarende gjelder selgers opplysninger om øvrige tiltak som var blitt gjort for å forebygge mus i hytta.

Nemnda mener det samlede bevisbildet klart tilsier at selger har hatt kunnskap om museaktiviteten i hytta, og at det må anses å foreligge tilbakeholdte opplysninger om forholdet når selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av for "nei" om kunnskap om det har vært eller er mus i boligen. Nemnda finner også at innvirkningskriteriet må anses oppfylt, og det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, fremsatte kjøper i klagen til nemnda et krav om kr 99 500. Kravet tok utgangspunkt i kjøpers vurdering av utbedrings- og sikringstiltak, med en konkretisert oppstilling av de nødvendige utgiftsposter sett i lys av Anticimex sin skaderapport. På bakgrunn av en henvendelse til X.B. den 30.4.20 er imidlertid kravet oppjustert til hele kr 406 470. Det er for nemnda uklart i hva som begrunner den betydelige differansen i de to anslagene, men formodentlig innebærer bestillingen fra X.B. bl.a. en fullstendig renovasjon av alle konstruksjoner i hytta som er påvirket av museaktiviteten. Utmålingen av prisavslaget i denne saken må imidlertid ta utgangspunkt i at kjøper har krav på en fritidsbolig av den standard som fremkommer av salgsoppgaven, dog slik at hytta sikres mot den betydelige museaktiviteten som er avdekket. Nemnda kan ikke se at kjøpers advokat har problematisert spørsmålet om endringen av prisavslaget, men finner like fullt vanskelig å legge til grunn beløpet som fremgår av overslaget til X.B. Nemnda mener kjøpers opprinnelige krav både var begrunnet og forsvarlig, og mener derfor det må tas utgangspunkt i dette. Det må videre tas et visst hensyn til den standardheving som ligger i at enkelte konstruksjoner blir nye. Nemnda anser således at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).