

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-934

4.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

12 år gammel fritidsbolig – manglende musesikring – reklamasjonsfristen – avhl. § 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig i Nissedal kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.16. Ved salget ble boligen beskrevet som en *"velholdt nyere hytte med god hyttestandard"*. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det hadde vært mus i boligen for 11 år siden som kunne ha kommet inn via en åpen dør, men at det ikke hadde vært mus siden. Kjøper reklamerte over forekomst av mus den 20.2.19, og viste til at det var avdekket at hytta ikke var musesikret. Kjøper anførte at museforekomsten utgjorde en vesentlig mangel ved boligen, og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at reklamasjonsfristen var oversittet. Selskapet viste til at selgers sønn forklarte at kjøper hadde nevnt mus i en telefonsamtale ca. 1 år før det ble reklamert. Uansett mente selskapet at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper måtte forvente. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 137 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Nissedal kommune oppført i 2004.

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

Romslig og velholdt familiehytte med solrik og usjenert beliggenhet i flott turterreng (...).

Standard

Velholdt nyere hytte med god hyttestandard og fin planløsning ...

Byggemåte

Hytta er oppført i tømmer over såle av betong. Yttertak har torvtak.

Det er utstedt ferdigattest den 9.9.2004.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden oppføringen. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært mus i boligen, og opplyste:

For 11 år siden. Kan ha kommet inn via åpen dør. Ikke mus siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.16, og overtatt av kjøper 1.10.16.

Kjøper reklamerte til selskapet over forekomst av mus den 20.2.19.

Kjøper kontaktet L. skadedyrkontroll som etter å ha befart boligen ga følgende vurdering i rapport av 27.11.19:

- Laftet hytte byggeår 2005
- Eier har observert flere mus inne. Man har også hørt mus i bjelkelag mellom 1. og 2. etg.
- Ved befaring, ble det observert "huller" i steinullen, noe jeg er meget sikker på var laget av mus.
- I taket og mellom bjelkene, er det ikke tettet mot mus. Det er heller ikke montert netting i gesimskasser.
- Manglene kan utbedres ved at det monteres Netlon i luftespalter og ned mot tømmeret.
- Mus har pr. i dag fri tilgang inn i bjelkelag. Netlon bør derfor monteres mellom bjelker rundt hele hytta.
- Det er heller ikke montert mansjetter på vannrør.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring på kr 137 500 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt følgende forklaring fra selger vedrørende forholdet:

Som det kommer frem av egenerklæringsskjemaet og salgsoppgaven/prospektet opplevde vi muselort i hytta én gang (antakelig fra én mus). Dette var i 2005, da foreldrene våre så muselort ved en anledning. Ettersom vi aldri tidligere hadde opplevd mus i hytta, antok vi at musen var kommet seg inn gjennom en åpen dør.

Vi kan også opplyse at sønnen til kjøper (..) ringte undertegnede for 1-1,5 år siden (jeg husker dessverre ikke dette tidspunktet mer nøyaktig) og fortalte at moren hadde hørt mus i taket og at det plaget henne fordi hun var redd for mus. Han lurte da på om vi hadde vært plaget av mus da vi eide hytta. Undertegnede opplyste da som nevnt over, om observasjonen av spor etter mus den ene gangen (2005) og ingen plager før eller siden.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel som en følge av mus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at hytta var fra 2004, og at kjøper da måtte kunne forvente at det var musesikring på hytta og mansjetter på vannrørene. Opplysningen om at selger hadde sett mus i hytta en gang for 11 år siden var ikke tilstrekkelig til å anse det som påregnelig at det var manglende musesikring. Utbedringskostnadene var på over 5 % av boligens kjøpesum.

Hva gjaldt selskapets anførsel om at det var reklamert for sent, viste kjøper til at det ved en anledning for 1-1,5 år siden ble hørt mus i taket, og selger ble kontaktet. Tilbakemeldingen fra selger ga kjøper grunn til å tro at dette var et engangstilfelle. Reklamasjonsfristen begynte derfor ikke å løpe før kjøper avdekket ytterligere omfang av mus i 2019.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 137 500, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, da kjøper ble kjent med forholdet 1,5 år før det ble reklamert. Uansett var det ikke et krav til musesikring ved oppføring av fritidsbolig i 2004, og det forelå dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det måtte også vektlegges at det ble opplyst om mus i boligen i løpet av selgers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen først startet å løpe vinteren 2019, jf. Rt. 2011 s. 1768 og FinKN 2017-767. Reklamasjonsfristen var dermed ikke oversett, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at manglende musesikring i boligen utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Hva gjelder den kvantitative vurderingen så har Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt mellom 5-6 %. Prosentsatsen er imidlertid kun et veiledende moment og avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel beror på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Utbedringskostnadene i saken er beregnet til kr 137 500 inkl. mva. Dette utgjør 5,73 % av kjøpesummen og er således tilstrekkelig til at det kan anses å foreligge et kvantitativt avvik fra avtalen.

Hva gjelder det kvalitative avviket så er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Nemndspraksis har lagt til grunn at mus i utgangspunktet er påregnelig i eldre hus. Se bl.a. FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2018-129.

Boligen i foreliggende sak er fra 2004 og var således kun 12 år på overtakelsestidspunktet. Ifølge skaderapportene skyldes museinntrengingen manglende musetetting og mansjetter på rør.

Uavhengig av om manglende musesperre innebærer brudd på forskrift eller ikke, så må det legges til grunn at det strider mot vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Museskader i en nyere fritidsbolig, og i et slikt omfang som i det foreliggende, vil etter sekretariatets syn være upåregnelig for kjøper.

(...)

Av salgsdokumentene i foreliggende sak fremgår at boligen er en velholdt nyere hytte med god hyttestandard. Selgers opplysning om at det er observert en mus for 11 år siden er ikke tilstrekkelig til å utgjøre en risikoopplysning. Boligens alder tilsier at kjøper kunne forvente at boligen var sikret for skadedyrintrenging. Samlet sett er sekretariatet av den oppfatning at skadeomfanget i foreliggende sak fremstår klart upåregnelig slik at det foreligger et kvalitativt avvik fra det kjøper kunne forvente.

Nemnda er enig i dette rettslige utgangspunktet, men har vært mer i tvil om den konkrete vesentlighetsvurderingen.

Nemnda tar utgangspunkt i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt, men bemerker at man befinner seg i det nedre sjikt for hva som kan sies å oppfylle kravet.

Når det gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvilkåret, er det et springende punkt hvor upåregnelig det var at fritidsboligen mangler musesikring. Partene synes å være enige om at det ikke forelå noe forskriftskrav om musesikring i fritidsboliger. Kjøper har imidlertid gjort gjeldende at det har vært alminnelig å beskytte boliger mot skadedyr i flere tiår, og at enhver kjøper vil ha en berettiget forventning om at en hytte fra 2004 er bygget på en slik måte at mus ikke har fri tilgang inn i hytten. Selskapet har på sin side anført at musesikring ikke var noen *"nasjonal byggeskikk på tidlig 2000-tallet"*, samt at mus i en fritidshytte som befinner seg i landlige omgivelser må ha vært svært påregnelig for kjøper. Det er i tillegg vist til den konkrete opplysningen om mus i egenerklæringsskjemaet.

Nemnda mener saken med fordel kunne vært bedre belyst mht. spørsmålet om byggeskikk og musesikring, all den tid partene synes å være uenige på dette punktet. Selv om nemnda er enig med selskapet i at mus i fritidsbolig i skogen åpenbart er påregnelig, har nemnda likevel kommet til fraværet av musesikring i akkurat dette tilfellet må anses som et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Nemnda finner det sannsynliggjort at fritidsboliger fra 2004 normalt har slik sikring, og legger også vekt på at eiendommen ble solgt som *"velholdt"*, *"nyere"* og med *"god standard"*. Opplysningen om at det for 11 år siden ble observert en mus i boligen kan etter nemndas syn ikke tas til inntekt for at manglende musesikring var påregnelig. Tvert imot vil opplysningen om *"Ikke mus siden"* kunne tolkes som en tilsikring og en positiv opplysning om at det nettopp ikke har vært mus der på elleve år. Under tvil har nemnda derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at reklamasjonen ikke kan anses fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige kan tiltres. Slik saken er dokumentert for nemnda, er det ikke holdepunkter for at kjøper oppfattet

museproblemet som så omfattende da hun kontaktet selger på telefon 1-1,5 år før reklamasjonen at fristen må anse å ha startet å løpe allerede da. Nemnda har merket seg selskapets anførsel om at det har formodningen mot seg at kjøper ikke allerede da var klar over omfanget, men viser her til at kjøper ifølge selgers forklaring skal ha vært spesielt redd for mus.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 137 500. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).