

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1217

17.12.2021

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

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

Museskader – dødsbo – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Strand kommune oppført i 1971, med tilbygget karnapp fra 1990-tallet, ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.20. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst om noe sprekker i kledning enkelte steder, og at museklosser bak kledning tettet for mye til for luftingen. I egenerklæringen var det opplyst at salget gjaldt et dødsbo, og at selger hadde liten eller ingen kjennskap til boligen. Kjøper har opplyst at de i forbindelse med oppussingsarbeider kort tid etter overtakelsen oppdaget store mengder muselort i isolasjonen i vegger og himling. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om museproblemet, og at tidligere eier var klar over problemet grunnet musefellen på loftet, samt at det var overveiende sannsynlig at avdøde hadde orientert sine barn om dette. Det forelå i alle tilfeller et vesentlig avvik fra det forventbare. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at ved salg av dødsbo kunne ikke kjøper forvente at selger hadde samme informasjon som den som har bebodd eiendommen, og at avviket heller ikke var vesentlig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 330 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader etter mus og rotter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Strand kommune oppført i 1971.

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

Standard

Boligen har hatt et jevnt og godt vedlikehold og holder god standard basert på byggeår. Imidlertid antas det at kjøper vil ønske å modernisere boligen i mindre eller større grad.

Vedlikehold/Tilstand

Eneboligen holder god standard fra byggeår. (...)

I tilstandsrapporten konkluderes det bl.a. med følgende:

Bortsett fra våtrommene og dreneringen, er boligen i teknisk ok stand og ser ut til å ha hatt et bra vedlikehold.

Det ble på begynnelsen av 1990-tallet, antatt 1992, utført en større renovering på boligen. Det ble da bl.a. tilbygget karnapp på stue, skiftet kjøkkeninnredning, etablert badrom i kjeller, renovert bad i 1. etg. og skiftet takteking.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende om veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Utvendige overflater – TG 1

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe sprekker i kledning enkelte steder. Museklosser bak kledning tetter for mye til for luftingen.

Normal levetid for trekledning utvendig er 20 - 60 år.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at salget gjaldt et dødsbo. Spørsmålene i egenerklæringen ble ikke besvart, og som tilleggskommentar var følgende opplyst: *"Selger har ikke bebodd eiendommen og har liten eller ingen kjennskap til teknisk tilstand"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.20, og overtatt av kjøper den 1.8.20.

Kjøper har opplyst at de i forbindelse med oppussingsarbeider kort tid etter overtakelsen undersøkte om isolasjonen i veggene hadde forskjøvet seg i løpet av årene. I den forbindelse hadde de oppdaget muselort i isolasjonen bak den ene veggen. Som en følge av dette undersøkte kjøper flere vegger og himlinger, og fant store mengder muselort, hovedsakelig i himlingen i kjelleren og første etasje, og i vegger og himling på kjøkkenet og i områdene rundt.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 9.9.20, og opplyste om ekskrementer i isolasjon, vegger og tak, samt i mellomrommet mellom kjøkkenskap og gulv, og at det var sterk lukt av ekskrementer og støv fra bak vegg- og takplatene.

Kjøper fremla rapport fra takstfirma G. datert 25.9.20:

4.0 SKADE OG HENDELSESFORLØP

(...)

- Himling i 1. etasje på kjøkken ble åpnet. Ekskrementer ble avdekket. Videre ble himling i stue og tilstøtende rom revet. Stadig nye områder med ekskrementer ble avdekket.

- 2 plasser ble yttervegger åpnet opp på grunn av mistanke om ekskrementer. Det er kun dette område som er med i kalkulasjonen. F.t. rev alle plater på yttervegger. Dette var unødvendig, da det ikke er tilkomst opp eller ned, eller mellom hvert fakk i veggen.

- Himling i kjeller ble åpnet opp og kontrollert. Her ramlet det ned med ekskrementer.

(...)

- F.t. har revet ned alle innvendige vegger i 1. etasje. Dette var ikke planen, men det ble gjort i forbindelse med riving av himlinger.

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.

1. Ekskrementer etter mus i vegger, sokkel rundt kjøkken og bad.
2. Ekskrementer etter mus i himling i 1. etasje og 2 plasser i yttervegger.
3. Ekskrementer etter mus og rotter i himling i kjeller.

5.1 ESKREMENTER ETTER MUS I SKILLEVEGGER 1. ETASJE

Beskrivelse av skaden:

Musene eller ekskrementene har ikke gjort skade på selve bindingsverket, stendere og sviller. Men kjøper tok likevel et valg og rev ned alt. I kalkylen er det kun tatt med plater på noen av veggene rundt bad og kjøkken.

Da de oppdaget ekskrementer, rev de plater på vegger for å finne ut hvor en eventuell inngang for musene var. De ville avdekke om det var ekskrementer i alle vegger.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Gjeldene forskrift var TEK fra 1969.

Boligen har ordinær kledning. Det er registrert mulige innganger bak kledning på begge sider av trappen. Her er det ikke museklosser som hindrer dem i å komme inn.

Teknisk vurdering:

Når mus og rotter først kommer inn, er det viktig at de tekniske løsningene tar høyde for at de ikke kan vandre fritt. Her var det dårlige løsninger rundt avløpsrør. Det var tilgang rundt avløpsrør i gulv til vask på kjøkken, wc rom og bad.

Konklusjon:

På befaringen ble det oppdaget at det stod to musefeller på loftet. Disse hadde ikke kjøper registrert før, verken på visning eller senere. Jeg oppdaget dem under befaringen på loftet. Musefellene betyr at selger har vært klar over problemet.

(...)

5.2 EKSKEMENTER ETTER MUS I HIMLING I 1. ETASJE OG YTTERVEGGER

Beskrivelse av skaden:

Mus har vandret rundt i stort sett hele himlingen. Isolasjon og plastfolie er skadet flere plasser. For å avdekke skadene, ble himlingsplatene revet ned i alle rom.

(...)

Konklusjon:

Når mus og rotter først kommer inn, er det viktig at de tekniske løsningene tar høyde for at de ikke kan vandre fritt. Her var det dårlige løsninger rundt avløpsrør. Det var tilgang rundt avløpsrør i gulv til vask på kjøkken, wc rom og bad.

(...)

5.3 EKSKEMENTER ETTER MUS OG ROTTER I HIMLING I KJELLER

Beskrivelse av skaden:

Mus har vandret i stort sett hele bjelkelaget. Langs murvegg i midten av boligen, er det montert noen klosser som spikerslag for et dekkbord. På grunn av disse klossene, har det vært tilgang i alle «fakkene» i hele kjelleren.

Utbedringskostnader ble anslått til kr 330 500.

Selskapet engasjerte takstfirma B., som utarbeidet en befarringsrapport datert 14.2.21:

Egen observasjon:

Ved besiktigelse var aller meste av innvendige overflater fjernet, samt størstedelen av isolasjon i yttervegger. Derimot lå mesteparten av isolasjon i skille mellom 1. etasje og loft fortsatt der. Ut fra vår undersøkelse ser isolasjon i dette skille til å være brukbar, men ikke over kjøkkendelen.

I kjelleren var deler av himlingen fjernet, og på samme sted var også isolasjon for det meste fjernet, slik at vi ikke kunne se tilstand til isolasjon i sin helhet. I den delen som kjøper har revet ned og fjernet isolasjon, var mesteparten av isolasjon skadet etter mus/rotter forklarer kjøper. Ut fra det vi kunne se under vår befaring av isolasjon i dette område - som fortsatt ikke var fjernet, ser man at dette bør byttes ut grunnet rotte/museaktivitet. Tilstand til resten himlingen som ikke er åpnet opp og er ukjent for undertegnede, men det er muligheter for at rotter/mus har benyttet også resten av disse arealer, da det er god tilkomst til aller meste av himlingen.

Det antas at rotter/mus har kommet inn via åpninger under kledningen, og dermed rett inn i bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje. Ut fra omfanget av skaden i kjøkken, samt i de områder som er avdekket i kjeller, er vi av den oppfatning at resten av himlingen i kjeller er skadet i kjellerhimlingen og bør skiftes ut.

Videre er vi også etter en undersøkelse av ytterveggene, enige i det takstmann E. beskriver, at fjerning av veggplater på disse yttervegger, er i all hovedsak ikke nødvendig, som følge av at slike gangere ikke kan komme inn bak platene. Årsaken er at tilkomsten er stengt av svill i topp og bunn, samt stenderverk. Vi er etter en gjennomgang av mottatte dokumenter samt egen undersøkelse på stedet for det meste enige i omfanget av skaden som er omtalt i takstmann E. sin befarringsrapport. Men kan ikke se at isolasjon mot loft bør skiftes ut, da en enkel støvsuging fra loftssiden kan utføres utenom kjøkkendelen.

Ut fra vår undersøkelse er bygningen ført opp med normale og forvent metode sett ut fra oppføringstidspunktet 1971. På den tiden samt også inn i 1990 tallet, var det begrenset fokus på å stenge for

slike skapninger, mot slik tiltak bransjen erfaringsmessig utfører pr i dag. Det er plassert klosser under overliggeren til ytterkledningen på den aktuelle boligen, som utgangspunktet er ment for å stoppe tilkomsten for gnagere. Dette var i hovedsak utført på denne bolig, men ikke alle steder, og på de steder som ikke er tilstrekkelig tette, har rotter/mus benyttet for å entre konstruksjon på jakt etter mat og ly. Selv om utførende håndverker som førte opp kledningen har benyttet slike klosser, var det likevel ikke så stort fokus på omhyggeligheten for å stenge til for dyrene etter det vi erfarer.

Dermed er det mer vanlig at boliger som er oppført på den tiden er betydelig mer utsatt for rotte/mus enn dagens boliger.

(...)

Ved å studere bilder i salgsprospektet, framstår det slik for undertegnede at de fleste overflater var umoderne og moden for utskiftning. Det kan også blant annet se ut til at himlingen i kjeller var moden for utskiftning da den er skadet av vannlekkasje. (...)

Overnevnte utbedring vil føre til at boligens ulike overflater blir fullstendig fornyet. Dette vil føre til standardheving da flere av overflatene framstår som 20 -30 år gamle. (...)

Takstfirma B. beregnet utbedringskostnadene til kr 238 303.

Kjøper innhentet 19.2.21 takstfirma G. sine kommentarer til befaringsrapporten fra takstfirma B.:

Ellers er forskjellen i at han har ikke tatt med isolasjon i loftshimling og deler av yttervegger. I tillegg har han brukt en m² pris på isolasjon på kr. 28.-/m². 10 cm isolasjon koster kr. 58.-/m². Her var det 15 cm isolasjon.

I kjeller var alt det elektriske anlegget åpent. Da klorer man ikke å rive og montere nytt for kr. 12 000.-. Riggposten er for liten. Det koster kr. 1800.- å kjører tur retur igjennom tunellen med alle bomber. Han skriver at det er bare å støvsuge ekskrementer. Det er heller ikke tatt med. Når det har vært rotter i en bolig, må bjelkelaget desinfiseres på grunn av eventuelle Sykdommer etc. Dette er heller ikke medtatt.

De bør gå igjennom kalkylen sin og vurdere forholdene på nytt.

Kjøper mottok 18.3.21 revidert kostnadssammenstilling på kr 244 102 og e-post fra takstfirma B., hvor følgende fremgikk:

RIGG post

- Mener at rigg kr 7 493.- eks. mva + tilleggsrigg på kr 18 000.- eks. = kr 25 493.- eks. mva er rikelig for denne jobben, og kan ikke se at det skal være behov for å øke denne kostnad.

ELEKTRO post.

- Det er som kjent avsatt kr 12 000.- eks. mva for elektro. Prisen inneholder demontere lyspunkt i tak – lyssokkel, samt rive ledningen, og demontere ledningen i bryterne. Samme prosess i rommene i kjeller. Det er ikke ment å skifte lyssokkel eller bryter eller stikkontakter, bare selve PR ledningen. Tok kontakt med en elektriker nå nettopp for en verifisering av prisen, og han mener at kostnader for kr 12 000.- eks. mva er det det vil koste for slikt arbeid. Kan dermed ikke se at det er behov for å øke dette beløpet.

STØVSUGE UNDER ISOLASJON post :

- Under pkt. Hele huset, i formidlet kalkyle har vi beregnet kr 12 000.- eks. mva for å løfte på isolasjon og støvsuge under. Mener dette er tilstrekkelig for en slik operasjon, og at jeg kan ikke se behovet for å øke den. Posten er altså tatt med

DESINISERE post.

- det framkommer av formidlet kalkyle en post til desinfisering etter rotter/mus på kr 5 000.- eks. mva. erfaringsmessig er det tilstrekkelig, og dermed kan jeg ikke se behov for å øke denne kostnad. Posten er altså tatt med i kalkylen.

ISOLASJON post:

- S. har helt rett, isolasjon i kjeller er ikke 5 cm men 15 cm, her var det feil i min kalkyle. Vedlagte kalkyle har jeg rettet inn dette.

Totale kostnad ble ca kr 5 000 dyrere enn ifg min første kalkyle

Kjøper innhentet kommentar fra takstfirma G. datert 8.4.21, til revidert kostnadssammenstilling fra takstfirma B., hvor følgende fremgikk:

Har sett igjennom revidert tilbud fra takstfirma B. Jeg har oversett at han hadde tatt med desinfisering i kalkylen. Det største avviket er elektrikeren. Foreslår at han får elektrikeren til å bekrefte at det er ok å montere opp gamle kontakter og brytere. Det er nok ikke etter NEK 400, og de vil ikke godta det. Men det blir nok et aldersfradrag på dette da han får helt nytt.

Totalt sett så er vi ikke så langt fra hverandre. Det enkleste er at takstfirma B. får et firma til å gjøre det for den prisen han har laget. Han har jo kontakter byggfirma B.

Ifølge selskapet har selger (arvingene) forklart at de ikke hadde kjennskap til forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om museproblemet, som selger kjente eller måtte kjenne til. Tidligere eier (avdøde) var klar over problemet, ettersom det var musefeller på loftet. Med et så betydelig skadeomfang var det overveiende sannsynlig at tidligere eier orienterte sine barn – selgerne – om dette. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse, og at museskadene her var langt utenfor det påregnelige. Det ble i den forbindelse vist til flere nemndsavgjørelser. Kjøper har bestridt at salg ved dødsbo hevet vesentlighetsterskelen, jf. FinKN 2011-619.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 330 500, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da selger hverken kjente eller måtte kjenne til forholdet. Når en bolig var solgt som et dødsbo, kunne kjøper ikke ha en forventning om at selger hadde samme informasjon som en som hadde bebodd eiendommen. Selskapet viste videre til at mus i eldre boliger var påregnelig, jf. bl.a. FinKN 2016-515, og det forelå ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde tilbakeholdt opplysninger om museproblemer, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger var gjort kjent av avdøde at det var mus i boligen, eller at selger hadde sett musefeller på loftet i forbindelse med tømning av huset. Sekretariatet fant heller ikke at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det følgende:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang som her er avdekket, må ha fremstått.

Innledningsvis vil vi bemerke at det ikke er uvanlig, og langt på vei forventbart, med forekomst av og skader etter mus i eldre hus, jf. FinKN 2014-423 og FinKN 2016-515 og FinKN 2017-299.

Årsaken til skadene i nærværende sak er i henhold til fremlagte rapporter mulige innganger bak kledning på begge sider av trappen, hvor det ikke var museklosser som hindret mus i å komme inn, samt dårlige løsninger rundt avløpsrør, slik at det var tilgang rundt avløpsrør i gulv til vask på kjøkken, wc-rom og bad.

Boligen i denne saken er fra 1971, og var således 49 år gammel på avtaletidspunktet. Det er i salgsdokumentene imidlertid opplyst om en større renovering av boligen, antatt i 1992, herunder ved bl.a. tilbygget karnapp på stue, utskiftning av kjøkkeninnredning, etablering av bad i kjeller, renovering av bad i første etasje og skifte av takteking. Disse deler av boligen var således 28 år gamle ved salget. I tilstandsrapporten, innhentet i forbindelse med salget, var det til punktet "utvendige overflater" bemerket at "museklosser bak kledning tetter for mye for luftingen." Punktet var gitt TG 1, det vil si svake symptomer. Det er ingen holdepunkter i salgsdokumentasjonen for når musesikringen er fra. Det må derfor antas at den er fra byggeår, jf. FinKN 2020-821, FinKN 2018-354 m.fl., hvor nemnda har uttalt at når bygningsdelens alder ikke er oppgitt, skal den anses å være fra boligens oppføringsår.

Opplysningen om museklosser bak kledning kan gi en forventning om at huset er tilstrekkelig tettet/sikret for mus. Vi vil imidlertid bemerke at mus ikke trenger mer enn en åpning på 5-6 millimeter for å komme seg inn i et hus. Sammenholdt med boligens alder var det etter vårt syn således ikke helt upåregnelig at det kunne være noe forekomst av mus i boligen. Se til sammenligning FinKN 2019-698. Spørsmålet er om det var påregnelig med ekskrementer etter mus i det omfang som her er dokumentert.

Det var i tilstandsrapporten ikke gjort bemerkninger om at det manglet museklosser bak noe av kledningen. Kjøper måtte derfor kunne forvente at det var museklosser rundt hele boligen.

Sammenholdt med at det i salgsdokumentene for øvrig heller ikke var opplysninger som trakk i retning av at det var mus eller skader etter mus i boligen, kan dette i utgangspunktet tale for at det ikke var påregnelig med ekskrementer etter mus og rotter i det omfang som her er avdekket.

Selv om det må antas at manglende museklosser på begge sider av trappen har medført en større tilstrømming av mus enn om også disse områder var tilstrekkelig tettet, er vår oppfatning likevel at det i denne saken ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for at forholdet utgjør et vesentlig avvik.

Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på at salget gjelder en bolig fra 1971, og at det i mangel av andre opplysninger må antas at isolasjonen, bortsett fra i tilbygget karnapp fra 1992, var fra byggeår. Det ved salget følgelig ikke helt upåregnelig at det kunne bli behov for utskiftning av isolasjonen. Til dette kommer at kjøper etter det opplyste også hadde planer om å gjøre noen endringer på boligen. Selv om det kan synes som om utskiftning av isolasjon ikke skulle inngå i dette planlagte arbeidet, kan det ikke anses helt upåregnelig at det i forbindelse med et slikt arbeid, på en bolig av denne alder, kunne bli avdekket skader i isolasjonen som f.eks. fukt, råte og/eller evt. spor etter mus/rotter. Til dette kommer at det av tilstandsrapporten fremgikk at boligen hadde et renoveringsbehov, og at salget gjaldt et dødsbo – som i seg selv er en risikoopplysning. Etter vårt syn må kjøper således anses for å ha overtatt risikoen for de feil som er avdekket etter overtakelsen. Etter en samlet og helhetlig vurdering har vi funnet at lovens strenge vesentlighetskrav ikke er oppfylt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke var påregnelig med ekskrementer etter mus og rotter i det omfang som her er avdekket. Det sentrale spørsmålet blir imidlertid om kjøpers forventningsavvik må anses som så markant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I denne konkrete vurderingen viser nemnda til at det altså er tale om enebolig fra 1971, noe som også må være referansetidspunktet for isolasjonen – bortsett fra tilbygget karnapp fra 1992. I takstrappen fra 25.9.20 fremgår at ekskrementene ikke hadde gjort skade på selve bindingsverket, men nemnda oppfatter det likevel som uomtvistet at det meste av isolasjonen må skiftes ut. Utbedringskostnadene ligger noe over den terskel rettspraksis i alminnelighet opererer med rent kvantitativt etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Et viktig moment i vurderingen av kjøpers forventningsavvik blir betydningen av at boligen er solgt som et dødsbo. I dette tilfellet er det også angitt en konkret opplysning om at *"Selger har ikke bebodd eiendommen og har liten eller ingen kjennskap til teknisk tilstand"*.

Nemnda tar utgangspunkt i at en opplysning om dødsbo må vurderes konkret, og at det i utgangspunktet ikke i seg selv innebærer at det skal mer til for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Et dødsbo trenger eksempelvis ikke innebære at boligen også er gammel, og det er heller ikke gitt at selger er ukjent med konkrete forhold ved boligen. Det vises til FinKN 2011-619, som har en del likheter mer herværende sak, hvor dette momentet eksplisitt ikke ble tillagt vekt. På den annen side ble det i FinKN 2018-658 ble lagt til grunn følgende:

Nemnda mener også, som sekretariatet, at det må legges en viss vekt på at boligen ble solgt som et dødsbo. I slike tilfeller aksepterer kjøper ved avtaleinngåelsen at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper aksepterer med andre ord en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen, noe som medfører dette at vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum heves.

Avgjørende blir uansett om opplysningen i det enkelte tilfellet er egnet til å skape en forventning om at det kan foreligge en feil ved boligen fordi selger ikke kjenner og/eller har bebodd boligen.

Nemnda er delt i spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerket:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger et så stort forventningsavvik at det kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Opplysningen om dødsbo ble i dette tilfellet supplert med en konkret opplysning om at selger ikke har noen kjennskap til boligens tilstand. Sammenholdt med at referansetidspunktet for isolasjonen hovedsakelig er byggeåret 1971, samt at utbedringskostnadene ligger marginalt over det minstenivået Høyesterett har gitt anvisning på, jf. Rt. 2010 s. 103, mener flertallet at det ikke foreligger noe utvilsomt eller åpenbart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med å få.

Mindretallet – Norman – bemerket:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at det ikke var gitt opplysninger som signaliserte noen risiko for de skadene som er avdekket. Tvert imot var det opplyst at boligen hadde musesikring. Det vises til sekretariatets vurdering hvor sekretariatet skriver:

Opplysningen om museklosser bak kledning kan gi en forventning om at huset er tilstrekkelig tettet/sikret for mus. (...) Det var i tilstandsrapporten ikke gjort bemerkninger om at det manglet museklosser bak noe av kledningen. Kjøper måtte derfor kunne forvente at det var museklosser rundt hele boligen.

Det var videre opplyst at boligen var godt vedlikeholdt, og det ble gitt TG 1 på yttervegger og ytre overflater – tross høy alder. Etter mindretallets syn medfører de store materielle skadene som er avdekket at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med å få.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).