

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1246

21.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

44 år gammel bolig – mus – sulfatskadet grunnmur – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 6 150 000, og overtatt av kjøper den 6.9.19. I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2, og det ble påpekt fuktutslag i mur, svakt fall til sluk på vaskerom, og manglende musesikring. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mus, utettheter, sulfatskader i grunnmur, og mangelfullt fall på vaskerom. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med de anførte forholdene, og at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 156 383, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, feil fall på vaskerom, sulfatskadet grunnmur og utett ventilasjonshette, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1975. I forkant av salget ble det fremlagt salgsoppgave, inkludert bl.a. prospekt og tilstandsrapport.

I tilstandsrapporten var i all hovedsak samtlige bygningsdeler gitt tilstandsgrad (TG) 2, og bygningsdelenes alder var fra byggeåret. Ved vurderingen av vaskerommet ble det opplyst om "*lokalt lite fall rundt sluk*". Det ble for øvrig bemerket fuktutslag ved mur/kjeller, og manglende musesikring. Det ble opplyst følgende om grunnmuren (TG 2):

Beskrivelse: Yttervegger mot grunn i 1 etasje er oppført med grunnmur av plasstøpt betong med pusset og malte overflater.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke opplyst eller registrert konstruksjonsmessige endringer eller påkostninger siden byggeår med unntak av tilbygd redskapsbod. Det ble ikke observert vesentlige sprekker/skader i grunnmur som anses å ha betydning for boligens styrke og stabilitet. Murene vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Det anbefales ikke å kle inn murer som ligger mot tilfylt terreng uten å ha oppgradert drenering. Grunnmur vurderes å ha normale aldringssvekkelser. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om "*Mus på loft for ca. 20 år siden*". Partene er uenige om egenerklæringsskjemaet ble fremlagt for kjøper i forkant av budaksept.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.19, og overtatt av kjøper den 6.9.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mus, utettheter, sulfatskader, og mangelfullt fall.

Ifølge kjøper utgjorde kostnader for å utbedre skadedyr til sammen kr 479 289 inkl. mva. Kjøper meldte skaden til selgers bygningsforsikring, som dekket forholdene mot en egenandel på kr 5 000. Utbedringskostnader knyttet til motfall var estimert til kr 15 750 inkl. mva., og for ventilasjonshette ble det innhentet et pristilbud på kr 9 800 inkl. mva.

To takstmenn vurderte sulfatskader ved grunnmuren som en produktfeil, og utbedringskostnadene ble vurdert til hhv. kr 77 533 inkl. mva. og kr 93 638 inkl. mva.

Ifølge selgers kommentar ble det bestridt kjennskap til forhold utover det opplyste.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selgers opplysninger ved salget var mangelfulle og uriktige, samt at det samlede avviket måtte anses som vesentlig. Kjøper viste bl.a. til at feilen ved grunnmuren var alvorlig, jf. LF-2019-28862. Kjøper hadde ikke fått egenerklæringsskjemaet, hvor det ble gitt opplysninger om mus, før i kontraktsmøtet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 156 383, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget. Ifølge selskapet, hadde megler glemt å innta egenerklæringsskjemaet i salgsprospektet, men kjøper hadde blitt opplyst om dette etter visningen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forhold ut over det opplyste, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av opplysningene gitt ved salget, forelå det heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av mus i boligen, feil fall på vaskerommet, sulfatskadet grunnmur og utett ventilasjonshette.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda presiserer at den ved sin vurdering har lagt til grunn at egenerklæringsskjemaet først ble forelagt kjøper ved kontraktsinngåelsen, men nemnda kan ikke se at det får avgjørende betydning for mangelsvurderingen. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger var kjent med mus i boligen for 20 år siden, og det er ikke sannsynliggjort at selger var kjent med ytterligere aktivitet av mus eller museskader etter dette. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er opplysningsplikt om forekomst av mus for så vidt lenge siden, og uansett kan nemnda ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt ut fra de opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Det vises videre til sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder museskadene er disse relevante selv om utbedringen er dekket av en tredjepart, forutsatt at skadene var til stede ved overtakelsen. Vi problematiserer ikke betydningen av forsikringsselskapets utbetaling ved mangelsvurderingen. Se bl.a. FinKN 2020-25.

Sekretariatet vil vise til at det foreligger fast nemndspraksis som legger til grunn at det i eldre hus er fullt ut påregnelig med aktivitet av mus, og at det ved inngrep i konstruksjonen kan komme til syne skjulte skader. (...)

I denne saken var det i tillegg gitt tydelige opplysninger om at musesikring manglet og at det måtte gjøres umiddelbare tiltak. I tillegg til alder alene fikk dermed kjøper et tydelig varsel på oppgraderingsbehov, men det måtte følgelig også tas høyde for at det kan ha vært museaktivitet siden byggeår som kan ha medført skjulte skader. Det må også til en viss grad vektlegges at utbedringsbehovet også knytter seg til bygningsdeler markedsført med middels kraftige symptomer, ref. tilstandsrapporten. Kjøper måtte uansett være forberedt på tiltak på kort sikt, og vi kan ikke se at dette kan tale for at avviket fra det forventbare er vesentlig.

Når det gjelder fallforholdene og ventilasjonshette gjør tilsvarende alders- og risikobetraktninger seg gjeldende. Når det gjelder sulfatskadene ved deler av grunnmur er vi i utgangspunktet enig med kjøper at slike skader ikke er noe man som boligkjøper nødvendigvis må ta høyde for. Selv om nemndspraksis taler i retning av at skadeårsaken er av underordnet betydning ved eldre bygningsdeler, jf. bl.a. FinKN 2016-415 og FinKN 2018-026, så mener vi at det i et tilfelle som dette til en viss grad er relevant. Likevel vil det veie tungt at muren var av eldre dato og at det i tilstandsrapporten ble gitt omfattende risikoopplysninger om bl.a. fuktvandring med vedlikeholdsbehov (TG 2). (...)

Vi vil igjen påpeke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar stand. Vi ser at utbedringsbehovet kanskje kom noe tidligere og var noe større enn kjøper tok høyde for, men vi kan likevel ikke se at det foreligger et markant upåregnelig avvik som er egnet til å oppfylle bestemmelsens kvalitative side.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tilter i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Det er i klagen til nemnda blant annet anført at muren som er sulfatskadet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men nemnda kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende betydning slik denne saken ligger an. Slik nemnda ser det, er sulfatskadene upåregnelige for kjøper og således relevante å vektlegge i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, samtidig som dette må ses i lys av murens alder. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Etter nemndas syn 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 Hødnebo (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).