

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-702

9.7.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

38 år gammel enebolig – museskader og fukt i kjeller – uenighet om skadeomfang og kostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. og overtatt av kjøper den 15.12.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper spor etter mus, og en takstmann konkluderte med at det var "*store mengder rester fra veps og mus i store deler av himlingen i hele 1.etg.*". Det ble gjort utbedringsarbeider våren 2019. Høsten 2019 ble det påvist ytterligere muserester, og himlingen i 1. etasje på totalt 160 kvm ble tatt ned. Takstmannen utarbeidet en revidert rapport, og det ble også innhentet en rapport fra en annen takstmann. Det ble også avdekket fuktproblemer i kjelleren. Kjøper reklamerte overfor selskapet og viste særlig til at det ble funnet en musefelle på loftet, samt til at skadene var omfattende. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til selgers forklaring, at boligen var nesten 40 år gammel, at skadene var mangelfullt dokumentert, samt til at fuktproblematikken ikke innebar et relevant forventningsavvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 1 007 690, erstatning for innbetalt dokumentavgift, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1980.

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

BYGGEMÅTE

Stor enebolig, oppført i 1980. Boligen er fundamentert med betong og det er grunnmursvegger av lettbetong/lettklinker som er pusset. Trebjelkelag mellom etasjene og bindingsverk i yttervegger, utvendig kledd med stående trekledning samt noe teglsteinsforblending. 3-lags i solerglassvinduer i trekarmer. Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak, tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, og undertak er bordtak. Det er tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak på vaskerom.

I verdi- og lånetaksten ble boligens tekniske verdi satt til kr 3,4 mill. etter et teknisk fradrag på kr 1,4 mill. (ca. 24 %). Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

KOMMENTAR

Standard: Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi.

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Boligen er fundamentert med betong. Grunnmursvegger er av lettbetong/lettklinker, som er pusset.

Merknader:

- Utføre kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Dette gjøres ikke i en verdi- og lånetakst.

(...)

DRENERING

Synlig grunnmursplast rundt deler av bolig, fra byggeåret.

Merknader:

- Ikke montert topplatt.

- Av naturlige årsaker så er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Levetidsbetraktning:

- Forventet levetid for drenering er satt til 20 - 60 år.

(...)

GULV PÅ GRUNN

Plasstøpt, armert betong.

Merknader:

- Merkbare planforskjeller i dekket.

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIG HIMLING

Panel.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 3 år, inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde kryssset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig e.l. i underetasjen, samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råte eller skadedyr som mus e.l.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.18, og overtatt av kjøper den 15.12.18.

I forbindelse med utskiftning av spotter i taket avdekket kjøper spor etter mus, og ved nærmere undersøkelser ble det observert en musefelle på loftet. Kjøper har lagt frem bilder av funnene.

Kjøper reklamerte til selskapet den 5.2.19.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann A. datert 25.3.19:

PUNKT TIL VURDERING:

Store mengder rester fra både veps og mus i store deler av himlingen i hele 1.etg

Årsak:

Manglende sikring mot insekter etc i lufting mot kaldt loft

Konsekvens:

Teknisk: Normalt på boliger fra 1970-80

Estetisk: Uheldig, når man først åpner himlingen

Forslag til løsning:

Skifte ut infisert isolasjon, ødelagt dampsperre og takpanel

Kjøper har forklart at takstmann A. beregnet utbedringskostnadene knyttet til mus til kr 140 000 inkl. mva.

Kjøper har forklart at de våren 2019 engasjerte firmaet P. AS til å bistå dem med utbedringsarbeidene. Kjøper ble til slutt fakturert kr 486 250 inkl. mva. for arbeidene. Kjøper har forklart at de sto for materialkostnader selv, og at det i tillegg til utbedring av museskadene ble lagt nytt gulv og satt inn nye vinduer som ledd i planlagte oppussingsarbeider.

Høsten 2019 ble det påvist ytterligere museskader i himlingen i 1. etasje. Himlingen på totalt 160 kvm ble tatt ned i sin helhet. Kjøper innhentet en revidert rapport fra takstmann A. datert 20.12.19:

ARBEID FOR UTBEDRING AV MUSESKADENE ØVRE ETASJE CA 160 m2:

Demontering/rivning av all lister, panel og lekter i himling. Demontering/rivning av fuktsperre samt isolasjon/glava i himling. Sjauing/rydding/bortkjøring av rivningsmateriell. Her også museetterlatenskaper, vepsebol og en hel hekk/mengder av slyngplanter som var vokst inn på loft.

- Følger as rivning av himling: Avstive, feste og vatre samtlige innervegger/romdelinger, da disse ble løse når de ikke lenger hadde feste mot himling.

Ny insektnetting mot gesims.

Ny glava med riktig lufting ut mot gesims.

Ny lekting av himling for avretting/vatring av bjelkelag.

Ny fuktsperre

Montering ny gips samt sparkling, pussing, sliping i flere omganger og maling 2-3 strøk.

Nye taklister.

Disse arbeider er av Pro Maler stipulert til 264.000+mva = 330.000,- inkl

Dette tilsier kr 1650,-+mva = 2063,-/m2

Slik jeg vurderer dette i etterkant er dette et fornuftig anslag, basert på at de tilleggsarbeider som her er dokumentert

Kjøper oppga at samlede kostnader for utbedring av mus var estimert til kr 393 750 inkl. mva.

Ettersom kostnadsoverslaget til takstmann A. var lavere enn hva kjøper hadde betalt for utbedringsarbeidene ble takstmann O. rekvirert for å foreta en ny vurdering av utbedringskostnader og materialkostnader. Takstmann O. beregnet utbedringskostnadene knyttet til mus til kr 400 000 inkl. mva., og i hans rapport av 13.6.20 fremgikk

BESKRIVELSE

(...) Det meste på boligen, og hva som er relevant ift. reklamasjonene, antas å være fra byggeår (?).

1. Det reklameres for omfattende skader i himling 1.etg. grunnet skadedyrstrafikk over flere år, skader i hele himlingen og i isolasjonen over. Undertegnede har selv ikke besiktiget skadene i himling, fordi utbedring av skadene allerede var gjort før vår befaring, og eier har skiftet himling med isolasjon etc. i hele 1.etg. Areal himling er ca 160 m2. Eier har oversendt bilder fra skadene, slik de ble avdekket. Omfattende skader i hele himlingen, mye museekskremitter og urin etc. Alt er fra byggeår (...)

(...)

KONKLUSJON

1. Skader var utbedret før vår befaring. Hele himlingen i 1.etg. inkl. ny isolasjon/ plastfolie, gipsplater var allerede ferdig montert. Mottatte bilder viser omfattende skader med ekskrementer og urin fra bol etter mus og trolig også rotter. Utsifting av hele himlingen vurderes som nødvendig for å løse/ utbedre skadene.

NB! Skaden bør fremmes for boligforsikringsselskapet, hvorvidt slik dekning er, da dette er en typisk skade etter skadedyr.

(...)

HIMLING I 1.ETG. HAR OMFATTENDE SKADER ETTER SKADEDYR:

Påstand : Det påklages omfattende skader i hele himlingen 1.etg. da det har vært musebol og rottetrafikk i himlingen. Mye ekskrementer og urin ble avdekket, og hele himlingen er nå lagt om til nytt.

Vurdering: Boligen er trolig bygget på 1980-tallet. Oppført på tradisjonelt vis. Takverk består av selvbærende W-takstoler plastfolie og isolasjon i himling. Loftet er kaldt og luftet. Utførelsen er iht. forskriftskrav og håndverkstradisjon ved byggeår, og tilstand generelt er som forventet mht. alder.

Det er påvist/ avdekket omfattende skader etter mus/ rotter i himlingen, og hele himlingen i 1.etg. – ca. 160 m² – er allerede utbedret og skiftet ut med ny isolasjon, plastfolie og malt gipshimling.

Undertegnede har ikke sett skadene, og må basere sin vurdering på mottatt billedokumentasjon, og disse viser betydelige forekomst/ omfang av mus/rotte-ekskrementer og urin i himlingen. Både isolasjon, plastfolie og himlingsplater er sterkt infisert av dette. Slik forekomst gir også sterk lukt, som det er vanskelig å sanere uten å rive / fjerne. Hvilket også er gjort.

Konklusjon: Årsaken til skader/ skadeutvikling i himlingen er skadedyr-trafikk og etablering av bol etc. i himlingen, over lengre tid. Det er ikke avklart hvor atkomst har vært, men det finnes et parti mellom pipen og yttervegg hvor det er åpent i gulvet... her kan det være mulig atkomst, og her har eier påvist og fanget mus senere tid.

For øvrig bemerkes at det ikke nødvendigvis har sammenheng med feil/ mangel på boligen for at mus skal komme inn. Mus behøver svært liten åpning for å komme inn, og det er ikke unormalt med slik trafikk, - i alle fall tidvis. Dog er det ikke normalt med så stor forekomst og skadeomfang som påvist her.

Skader og lukt etter slik trafikk, med ekskrementer og urin, er vanskelig å fjerne/ utbedre uten rive/ fjerne, fordi lukten er svært merkbar.

Det ble også gjort en del åpning i vegger, stikkprøver for å sjekke/ avklare hvorvidt det var skader også der. Ikke påvist skader i vegger.

Utbedring: Utbedring av himlingen er allerede gjort. Areal ca 160 m² Himlingsplater, plast og isolasjon er fjernet, og erstattet med nytt. Ny gipshimling, malt. Utbedringsarbeidene medførte en del ekstraarbeider fordi delevegger var montert direkte til himlingen og himlingsplatene gikk ubrutt igjennom. Dette måtte derfor gjøres ekstra innfestinger med spikerlag etc. for delevegger og himling. Videre ble det iflg. eier, gjort diverse åpninger i delevegger 1.etg. for å sjekke og avdekke eventuelle skader i vegger.

Notat 14.05.20 fra undertegnede, tar for seg kostnader for utbedring av himling. Undertegnede legger denne vurderingen til grunn, og legger et tillegg til kostnaden grunnet festing ved delevegger, samt åpninger i vegg samt tetting av disse.

Selger forklarte at de ikke var kjent med at det hadde vært mus i huset, og stilte seg uforstående til kjøpers påstander. Selger hadde ikke satt ut musefeller på loftet.

Selskapet kontaktet P. AS, som ikke kunne huske at utbedringen de hadde foretatt knyttet seg til museskader.

Kjøper anførte også at fuktproblemer i kjeller utgjorde en mangel ved boligen. Kjøper viste til rapporten fra takstmann O. av 13.6.20:

BESKRIVELSE

(...) 2. Fuktsikringen utvendig grunnmur, mangler i grunnmursplast/ topplist, taknedløp, etc, samt redusert og dårlig fungerende drenefunksjon påklages. Det er terrengfylling på 3 sider av boligen; syd, øst og vest, hvor nord ligger over terreng og har vinduer fra det som er boligrom i U.etg. Det påvises mangler ved utvendig grunnmur, med gliper i grunnmursplast med åpent inn til upusset Leca-mur, terrengfylling over grunnmursplast, etc. Taknedløpene går i lukket pvc-rør ned i grunn, og kobles trolig til overvannsledning i byggegrunn (?) På innvendig grunnmur er det for en del rom påforet trevegg, 5 cm isolasjon og plastfolie, kledd med sponplater. Slik er det også for de vegger med terrengfylling utvendig. Alt er fra byggeår. Bilder

mottatt fra eier, viser at det på enkelte steder er synlige fuktmerker på veggplater innvendig i kjeller. Det er åpnet innvendig på noen av de vegger som har påforet trevegg mot grunnmur som har terrengfylling utvendig. Det avdekkes fukt- og råteskader på treverk og sponplater, og spesielt i nedre deler av veggen, ned mot gulvet.

(...)

KONKLUSJON

(...) 2. De påviste skader i U.etg. er grunnet fukt- og vannbelastning fra overvann til grunn, på grunnmur og fundamenter, som har medført kappilært oppsug av fukt fra grunn, som over tid (flere år) har påført fukt- og råteskader i vegg. Det er ikke grunnlag for å påstå at utførelsen ikke var iht. gjeldende forskriftskrav eller håndverkstradisjon ved byggeår. Bruk av plastfolie i slik vegg, var vanlig i bruk ved byggetiden, men har senere vist seg å være feil, og benyttes derfor ikke lenger i slike vegger, hvor det er høy terrengfylling utvendig.

Fuktsikring av grunnmur utvendig er eldet og mangelfull, hvor det mangler puss på Leca-mur enkelte steder utvendig, toppliste mangelfull, terreng over grunnmursplast, etc. Manglende puss av utvendig Leca-mur vurderes om mangelfullt. Dreneringen vurderes likeledes å være eldet, og er i slik tilstand og funksjon som er forventet mht. alder.

(...)

GRUNNMUR/FUKTSIKRING/DRENSFUNKSJON – FUKTSKADER KJELLER:

Påstand : Det påklages mangelfull fuktsikring utvendig grunnmur, med følge av fukt- og råteskader i påforet trevegg innvendig i kjeller.

Vurdering: Boligen er trolig bygget på 1980-tallet. Oppført på tradisjonelt vis, iht. gjeldende forskriftskrav og håndverkstradisjon fra byggeår. Støpt betonggulv/ fundamenter i kjeller/ U.etg., grunnmur i Leca-blokk pusset utvendig og for en del påforet trevegg innvendig. Tre av veggene; vest, syd og øst har terrengfylling mot grunnmur, og på sydvegg forholdsvis høyt opp – mer enn 2/3-del. Utvendig mur er det grunnursplast, men det mangler toppliste for en del, eller platen er sklidd ned slik at Leca-blokker er blottlagt og terreng/ overvann står direkte inn mot grunnmur. Dette er typisk svake punkter.

Ved byggeår var det vanlig å bruke plastfolie innvendig i slike påforede murvegger. Senere erfaring har vist at dette ikke er en god løsning, fordi det hindrer fukt å komme ut, slik at vi forsterker skadeutviklingen. Derfor fraråder man i dag å bruke plastfolie i vegger på denne måten.

Skader i påforet vegg innvendig samsvarer klart med fuktbelastning via grunnmuren, både direkte overvann og ved kappilært oppsug fra grunn. Vegger som er åpnet, viser at skadeutviklingen er typisk, samt ned mot gulvet og ikke lenger opp på veggen.

Billedokumentasjon viser at skader var synlige for en del, med rust på skruer/ spiker og fukt-svelling på veggplater nede i hjørner etc.

Konklusjon: Årsaken til skader/ skadeutvikling er fuktbelastning via grunnmur og ved kappilært oppsug fra grunn. Fuktbelastningen har pågått over flere år, og skadeutviklingen likeså. Plastfolie i slik vegg, var ikke feil ved byggeår, men senere erfaring har vist at dette er feil og forsterker skadeutviklingen fordi det holder fuktighet inne i veggen.

Det bemerkes at alle bygningsdeler som berøres av denne skaden, er fra byggeår, og er eldet og har således nær oppnådd hva som er forventet levealder. Ikke minst gjelder dette dreneringen, som naturligvis vil ha nedsatt drensfunksjon etter mer enn 30 år, trolig uten spyling av drensledning. Byggforsk anbefaler det.

Påforet trevegg mot mur i kjeller mot terrengfylling utvendig, er en risikokonstruksjon.

Utbedring: Utbedring av fuktsikring grunnmur, drenering, samt skader i påforet vegg innvendig, er omfattende arbeider. Spesielt utvendig, hvor to treplattinger må demonteres for å kunne utbedre dreneringen. Innvendig fjernes påforede yttervegger, og det bygges opp tilsvarende med bruk av egnede materialer og uten bruk av plastfolie.

NB! Da det alltid vil forekomme en viss grad av kappilært oppsug av fukt fra grunn, må konstruksjoner utføres slik at det kan tåle og håndtere moderate mengder av fukt, slik at denne luftes ut av konstruksjoner og ikke stenges inne. Utvendig graves opp utvendig grunnmur, ned til drensledning. Avdekke og utbedre puss/

fuktsikring av utvendig murvegg, ny grunnmursplate og ny drensledning legges. Arbeidene må utføres fagmessig. Nordvegg har minimal med gravedybde.

NB! Ovenstående utbedringer vil være en standardheving av bygningsdelene.

Kjøper la også frem ytterligere bilder, og fakturaer. Ifølge kjøper nødvendiggjorde arbeidene legging av asfalt i oppkjørselen for å forhindre skader, og arbeidene kostet totalt kr 661 445.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at museskadene var omfattende, at det ble funnet en musefelle på loftet, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. pekt på at utbedringskostnadene tilsvarte 14 % av kjøpesummen, og at kjøper kunne forvente en bolig av normal god standard. Det ble vist til FinKN 2014-423, hvor nemnda til tross for at boligen var fra 1964 kom til at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene på kr 1 007 690, erstatning etter avhl. § 4-14 for innbetalt dokumentavgift, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til selgers forklaring, samt til at boligen nesten var 40 år gammel på salgstidspunktet. Selskapet viste til retts- og nemndspraksis som gjaldt eldre boliger. Ifølge selskapet var det kvantitative avviket lavere enn kjøper har tatt til orde for, og det ble bl.a. pekt på at kostnadene forbundet med museskadene var mangelfullt dokumentert, samt at fuktproblematikken ikke medførte et relevant forventningsavvik ved vesentlighetsvurderingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det samlet sett forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet mente at det var grunnlag for prisavslag og forsinkelsesrenter, jf. hhv. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2, men ikke for erstatning etter avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fuktproblematikk i kjeller og museskader i en bolig som er oppført i 1980.

Partene er uenige om det kvantitative avvikets størrelse. Kjøper har anført at relevante kostnader tilsvarer om lag 14 % av kjøpesummen, mens selskapet har fremholdt at avviket er betydelig lavere enn dette.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Ifølge selskapet innebar ikke fuktproblematikken i underetasjen et relevant avvik fra forventet stand, og omfanget av museskadene er mangelfullt dokumentert.

Sekretariatet er ikke enige i selskapets anførsel om at fuktproblematikken i underetasjen ikke innebærer et relevant forventningsavvik. Det ble ikke opplyst om svikt eller indikasjoner på svikt i salgsdokumentene, og med henvisning til takstmann O.s rapport finner vi det sannsynliggjort at svikten allerede hadde oppstått på overtakelsestidspunktet. Se HR-2017-1073-A, smh. motsetningsvis Rt. 2002 s. 1425, hvor kjøper var klar over at det forelå mangler ved eiendommen som måtte utbedres. En annen sak er at forventningsavviket knyttet til fuktproblematikken er lite, og åpenbart ikke tilstrekkelig til at dette forholdet i seg selv ville utløst mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Når det gjelder museproblematikken er sekretariatet langt på vei enige i selskapets anførsel om at dokumentasjonen fremstår uoversiktlig. Utbedringskostnadene ble først anslått til om lag kr 140 000 inkl. mva. P. AS utførte deretter utbedringsarbeider for totalt kr 486 250 inkl. mva., men dette inkluderte uspesifiserte kostnader til gipsplater, sparkling, maling og legging av gulv. Sekretariatet antar at en betydelig

del av kostnadene må ha knyttet seg til disse øvrige oppussingstiltakene. Deretter ble det avdekket et større skadeomfang som kun ble dokumentert ved bilder før dette ble utbedret. Ifølge kjøper ble det totalt brukt oppunder 600 timer på arbeider knyttet til himlingen, altså opp mot kr 330 000 eks. materialkostnader. Det er vanskelig for sekretariatet å ettergå disse kostnadene, og vi vil bemerke at det er kjøperen som bærer tvilsrisikoen i et tilfelle som dette. I ettertid har imidlertid takstmann A. og takstmann O. lagt frem rapporter hvor utbedringskostnadene ved utbedring av himlingen anses rimelige hensett til skadeomfanget, og da må sekretariatet legge disse vurderingene til grunn.

På bakgrunn av ovennevnte finner vi det sannsynliggjort at relevante kostnader overstiger den veiledende prosentsatsen oppstilt i retts- og nemndspraksis.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, dog med den presisering at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at de relevante kostnadene for utbedring av museskadene er så vidt høye som endelig lagt til grunn av takstmann A. og takstmann O. Nemnda bemerker at takstmann O. kun har vurdert skadene på bakgrunn av sakens dokumenter, og nemnda legger takstmann A.s opprinnelige kostnadsestimat til grunn, jf. rapport av 25.3.19. Nemnda forstår det slik at det i dette kostnadsestimatet er lagt opp til å utbedre hele den berørte himlingen. Det presiseres at det fremgår av rapporten at de relevante utbedringskostnadene for museskadene er omkring kr 170 000 pluss merverdiavgift.

Men til tross for at de relevante kostnadene for utbedring av museskadene reduseres, finner nemnda at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda har i denne vurderingen også sett hen til utbedringskostnadene for fuktskadene i underetasjen.

Spørsmålet er etter dette om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ved salget ble det ikke opplyst om mus. Samtidig ble det heller ikke opplyst om musesikringstiltak, og når også boligens byggeår og beliggenhet tas i betraktning, kan det ikke ha vært påregnelig for kjøper at mus kunne ta seg inn i boligen fra tid til annen. Se til sml. FinKN 2018-807, FinKN 2017-299, FinKN 2016-515 og FinKN 2014-423.

(...)

Retts- og nemndspraksis viser altså at selv om museforekomst i utgangspunktet er påregnelig, kan det likevel foreligge en vesentlig mangel dersom museplagene og museskadene går langt ut over det som kan forventes. Som FinKN 2020-23 og FinKN 2021-576 illustrerer, er det kjøper som har tvilsrisikoen for at et slikt omfang foreligger.

Som antydnet ovenfor har vi i denne saken funnet det sannsynliggjort at museproblematikken nødvendiggjorde riving av hele himlingen i boligens 1. etasje – et område på snaut 160 kvm. Videre måtte plast og isolasjon i det aktuelle området erstattes, og det måtte males. Skadeomfanget er således sammenlignbart med det i ovennevnte FinKN 2017-828, hvor mus hadde hatt tilhold i store deler av boligens 2. etasje, og nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel. Videre har saken likhetstrekk med FinKN 2020-617, hvor boligen var fra 1977 og det prosentvise avviket utgjorde i overkant av 10 % av kjøpesummen. I sistnevnte nemndssak knyttet riktignok det prosentvise avviket seg kun til mus.

På bakgrunn av ovennevnte kom sekretariatet til at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand må betegnes utvilsomt i denne saken, og at det dermed foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan slik saken er opplyst ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda viser også på dette punktet til sekretariatets vurdering:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene på kr 1 007 690. Prisavslaget skal gjenopprette balansen i avtaleforholdet, og sekretariatet finner det lite tvilsomt at prisavslaget må settes betydelig lavere enn dette. Når det gjelder fuktproblematikken mener vi at

fradraget må settes vel så høyt som i FinKN 2014-442 (32 år gammel drenering, 75 %), FinKN 2018-943 (33 år gammel drenering, 75 %) og FinKN 2015-256 (37 år gammel drenering, 75 %). Det må også gjøres fradrag når det gjelder museproblematikken, og vi ser særlig hen til ovennevnte FinKN 2020-617, hvor boligen var fra 1977 og det ble gjort et fradrag på snaut 25 %. Når det er sagt må utmålingen uansett gjøres skjønnsmessig i den enkelte sak.

Nemnda er enig i disse utgangspunktene for utmålingen, og har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda kan ikke se at kjøpers erstatningskrav kan føre frem, jf. avhl. § 4-14, da det ikke er sannsynliggjort at det foreligger verken skyld hos selger eller selgers kontraktsmedhjelper og heller ikke at manglene er innenfor selgers kontroll.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).