

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-847

14.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ekte hussopp, råteskader, mv. – tvist om utmåling av prisavslag – kjøpelyte? – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Et småbruk i Tønsberg kommune oppført i 1912 ble "solgt som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.17. Hovedbygningen var et eldre skolebygg med lærerbolig som hadde blitt ombygget til enebolig med hybelleilighet, og ble markedsført som "*herskapelig*" og "*vesentlig oppgradert*". Etter overtakelsen ble det bl.a. avdekket et stort omfang av ekte hussopp, muggsopp og andre råtesopper, taklekkasje, samt råteskader i kledningen på hovedbygningen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste bl.a. til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de kunne regne med. Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent at boligen hadde en vesentlig mangel. Tvisten for nemnda gjaldt i hovedsak spørsmålet om prisavslags størrelse, og om det var grunnlag for krav om erstatning. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 1,5 mill., og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,855 mill., pluss et skjønnsmessig tillegg for restlyte, krav om erstatning for påløpte kostnader og advokatutgifter på totalt kr 768 096, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, som en følge av:

- Ekte hussopp, muggsopp og andre råtesopper
- Råteskadet kledning
- Taklekkasje
- Diverse andre forhold

Den aktuelle saken omhandler et småbruk i Tønsberg kommune oppført i 1912.

I forkant av salget ble det holdt visning, og kjøper var til stede på visningen. Ifølge kjøper forklarte selger under visningen at taket kunne holde i 2-4 år til før det ble lagt om. Under visningen ble også salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

LIVET PÅ LANDET

(...) Hvis man ikke faller for denne eiendommen skjønner jeg ikke mye. Jeg falt pladask for dette stedet så fort jeg satte bena på gårdsplassen. Man kan se for seg barn som vokser opp her, kanskje høner på tunet og hester i stallen. Boligen innvendig skuffer heller ikke. Her bor man i herskapelige omgivelser og trenger ikke være bekymret for å trække oppå hverandre som familie – her er det god plass!

(...)

STANDARD

Meget flott småbruk på (...). Hovedbygningen er et eldre skolebygg med lærerbolig som er bygget om til enebolig med hybelleilighet. Hoveddelen er oppgradert vesentlig det siste året med delikate og lekre løsninger og finisher. En fantastisk takhøyde i de fleste rom. Stort sett alle rom er pusset opp og modernisert (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes takstmannens konklusjon:

KONKLUSJON TILSTAND

Enebolig med hybel oppført i 1912 med senere ombygget og utvidet i flere omganger. Utv er de fleste bygningsdeler av eldre årgang og har behov for noe vedlikehold. Taktekket preges av alder og slitasje. Det er funnet en liten lekkasje i tak som bør utbedres. Innvendig er de fleste overflater skiftet eller oppgradert siste året. Noe arbeid gjenstår på befaringstidspunktet men gjøres iflg selger ferdig før salg. Et soverom i 1. etg er ikke pusset opp. Kjøkkenet i hovedbolig er fra 2016. Kjøkken i hybel er nytt, mindre komplettering gjenstår på befaringen. Bader fra 2006 og 2009 med enkelte anmerkninger. Uthus oppført i flere perioder og inneholder en avd med gjestebolig. Enkel frittstående garasje. Uthus og garasje er ikke vurdert. Dette i samråd med eier.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte småbruket i 2016, og at selger hadde bodd der i 1 år og 5 måneder, inkl. de siste 12 månedene.

På spørsmål om kjennskap til feil på våtrom i skjemaets pkt. 1, hadde selger krysset av "Ja" og forklart: *"Lekkasje på bade, som ble fikset av forsikringsselskapet"*. I skjemaets pkt. 2 ble selger spurt om utførte arbeider på våtrom. Selger hadde krysset av "Ja, kun av faglært" og skrevet: *"Menere det var (firma O.)"*, *"Ca mars 2016 lakk et avløp på badet som ble fikset av forsikringen"*. Det ble krysset av "Nei" på spørsmål om fornying av tettesjikt/membran og byggemelding i skjemaets pkt. 2.1 og 2.2.

Det ble krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering og fukt m.m. i underetasjen, samt på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskade m.m., jf. skjemaets pkt. 5 og 8. Videre ble det krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. tak og fasader, og på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte. Selger hadde imidlertid krysset av for kun ufaglært arbeid ved *"Bytte av vinduer og dører"*.

I skjemaets pkt. 7 ble selger spurt om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv e.l. Selger hadde krysset av "Ja" og forklart: *"Ene gulvet i finstuen var skjevt. Ble laget ny støttemur, nytt bjelkelagt, gulv, isolasjon"*.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.17, og overtatt av kjøper den 3.7.17.

Vinteren/våren 2018 avdekket kjøper at taket var lekk ved takfoten ned i veggen langs hele hovedboligens østside. Det oppsto også vannlekkasje fra badet i 2. etasje. Takstingeniør T. befarte hovedboligen og anslo utbedringskostnadene til totalt kr 780 000 inkl. mva. Det ble også lagt frem to fakturaer fra T. på totalt kr 13 100 inkl. mva.

Firma F. utbedret taket i perioden november 2018 til februar 2019, og arbeidene kostet totalt kr 470 596, jf. vedlagte fakturaer.

Tidligere, i august 2018, hadde gulvet i spisestuen sviktet der det var montert en klebersteinsovn. Det ble sendt tre prøver fra spisestuen til Mycoteam, og prøvene var fra hhv. nytt bjelkelag, gammel drager og soppmateriale i isolasjon. Prøvene viste at det var tale om ekte hussopp. Det fremgikk av Mycoteams rapport at nedbrytning slik prøvene viste krevde en utviklingstid på 8-

10 år. Kjøper har lagt frem faktura fra Mycoteam på kr 5 925 inkl. mva. Kjøper engasjerte firma V. for å demontere ovnen for kr 4 140 inkl. mva.

På bakgrunn av funnene ble Mycoteam engasjert for ytterligere undersøkelser av boligen. Det fremgikk bl.a. av inspeksjonsrapporten datert 3.12.19 at skadene i gulvkonstruksjonene i spisestuen og gangen var "*meget omfattende*", men at skadeomfanget fortsatt var uavklart. Bl.a. måtte gulv fjernes. Faktura på kr 20 803 inkl. mva. ble lagt frem.

Mycoteam gjennomførte en ny befarings etter at flere konstruksjoner var åpnet. Det ble gjort ytterligere funn av ekte hussopp, samt råteskader i laftekassen under et vindu og i ytterkledning mot syd. Rapporten og faktura for denne på kr 24 988 inkl. mva. ble lagt frem.

I august 2020 avdekket Mycoteam at det også var ekte hussopp i et område under trappen, samt i bunnsvillen i deleveggen mot gangen/hallen. Rapport og faktura på kr 13 168 inkl. mva. ble fremlagt.

I november måned 2020 undersøkte Mycoteam blindkjelleren. Det ble ikke gjort visuelle observasjoner av hussopp i blindkjelleren utover ved åpning i grunnmuren. Kjøper har lagt frem rapporten, samt faktura på kr 21 560 inkl. mva. for denne. I rapporten var det en planskisse som viste omfanget av ekte hussopp, samt muggsopp og andre råtesopper.

Kjøper kontaktet også takstmann S. for befarings og vurdering av utbedringskostnadene. Utbedringskostnadene ble først vurdert til totalt kr 1 590 596 inkl. mva., men etter at det ble klart at skadeomfanget var større enn først antatt, ble rapporten utvidet og revidert. I den reviderte og utvidede reklamasjonsrapporten av 3.9.20 ble utbedringskostnadene beregnet til totalt kr 2 190 596 inkl. mva. Kjøper har også lagt frem to fakturaer fra S. på totalt kr 60 053 inkl. mva.

Kjøper har forklart at de benyttet entreprenør A. til å åpne konstruksjoner for nødvendige undersøkelser av de påreklamerte forhold, som hadde kostet til sammen kr 33 107 inkl. mva.

Det ble deretter lagt frem en rapport utarbeidet av takstmann R. den 2.2.21, som anbefalte at estimatet til takstmann S. på kr 1,57 mill. inkl. mva. ble lagt til grunn, men påpekte at totale kostnader var kr 1,27 mill. inkl. mva. dersom badet ble tatt ut. Takstmann R. bemerket også at arbeidene knyttet til etasjeskillene ville innebære standardheving og forlenget levetid.

Selskapet har forklart at selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forholdene. Kjøper har lagt frem egenerklæringsskjema og tilstandsrapport fra selgers kjøp av småbruket i 2015.

Kjøper har lagt frem to notater fra takstmann S. som påpekte en økning i byggevarerprisene. Takstmann S. uttalte bl.a. at materialprisene i markedet nå var veldig ustabile, og at det var usikkert hvor prisene endte, og om de ville stabilisere seg. Det ble vist til en økning på 14 % som var registrert av SSB. Kjøper har også lagt frem fakturaer for advokatbistand på totalt kr 129 747, hvorav kr 29 150 var fakturert til kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. De samlede utbedringskostnadene i saken oversteg kr 2,3 mill., og utgjorde en vesentlig mangel. Ekte hussopp var en alvorlig mangel, og boligen hadde flere aktive angrep. Kjøper anførte at prisøkningen i byggematerialer måtte hensyntas ved beregningen av kjøpers prisavslag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for kostnadene på kr 1 855 000 pluss et skønnsmessig beløp for restlytet hussoppen innebærer, samt erstatning for påløpte kostnader på kr 768 096, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ved en utmåling av prisavslaget måtte foretas et betydelig fradrag. Selskapet har bl.a. vist til at store deler av kostnadene ikke knyttet seg til relevante avvik, at

skadene hadde utviklet seg i kjøpers eiertid, at det måtte gjøres et betydelig fradrag for alder og levetid, samt at det ikke var grunnlag for dobbel erstatning etter avhendingslova. Bl.a. badet måtte holdes utenfor utmålingen. Ifølge selskapet måtte det legges til grunn at hussoppen kunne saneres, og at det ikke var dokumentert at hussoppen ville ha negativ betydning for boligens verdi i fremtiden. Selskapet har i den forbindelse vist til HR-2021-668-A. Det var heller ikke grunnlag for kjøpers krav om erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved beregningen av kjøpers krav om prisavslag avhl. § 4-12 ble det medregnet et skjønnsmessig restlyte, jf. bl.a. FinKN 2020-647, i tillegg til rimelige og nødvendige takstutgifter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men partene er uenige om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Det er også uenighet om kjøper har krav på erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatet fant etter en konkret vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 1,5 millioner, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er "godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd. Det må likevel være klart at avhl. § 4-12 åpner for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Dette fordrer at utbedringstiltak ikke fullstendig avhjelper mangelen, og at det således gjenstår et restlyte. Se bl.a. Hagstrøm (2011) s. 420, Rt. 1933 s. 1218 og Rt. 1998 s. 1510. Nemnda har også lagt dette til grunn til FinKN 2016-227, FinKN 2016-528, FinKN 2020-352 og FinKN 2020-647.

Når det gjelder selskapets henvisning til HR-2021-668-A, vil vi bemerke at denne saken gjaldt et spesielt tilfelle hvor et skadesaneringsfirma hadde gått god for at boligen var fri for skjevgkre etter sanering. Dette er ikke tilfellet her, og noe av faren med ekte hussopp er nettopp at den kan blusse opp igjen ved tilfeldig oppfukting dersom utbedringen ikke er fullt ut tilfredsstillende. Vi viser til at restlytet ble vurdert til kr 100 000 i FinKN 2016-528, FinKN 2020-352 og FinKN 2020-647, og noe lavere i FinKN 2016-227. Vi oppfatter at skadeomfanget i denne saken er større, og kostnadene høyere, enn i nevnte FinKN 2020-647 hvor restlytet ikke var nærmere dokumentert. Etter vårt skjønn bør restlytet settes til kr 100 000.

Formålet med prisavslaget er å gjenopprette balansen i avtaleforholdet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108. Sekretariatet er derfor enige i selskapets anførsel om at det må gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid i denne saken. Det er selskapet som har bevisbyrden for fradragets størrelse, og ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. LE-2018-139580 med henvisning til Benestad Anderssen (2008) s. 292. I området ved spisestuen/finstuen ble det opplyst å være ny støttemur, nytt gulv og nytt bjelkelag, inkl. isolasjon. Når det gjelder konstruksjonene i området ved gangen/hallen gir FinKN 2018-128 (61 år, ca. 50 %) og FinKN 2019-538 (90 år, ca. 50 %) en viss veiledning. Sakens fagkyndige fremstår som enige i at kostnadene knyttet til spisestuen/finstuen utgjør om lag kr 970 000 inkl. mva. (medregnet bad vurdert til kr 300 000 inkl. mva.) og at kostnadene knyttet til gangen/hallen utgjør om lag kr 600 000 inkl. mva. Sekretariatet finner at det må gjøres et nokså betydelig fradrag knyttet til badet, taket, og kledningen, men det er ikke slik at disse forholdene skal holdes utenfor utmålingen. Det fremgår av nemndspraksis at rimelige og nødvendige sakkyndigkostnader kan kreves dekket som en del av prisavslaget, se f.eks. FinKN 2015-205 og FinKN 2015-275.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig enig i at prisavslaget etter en skjønnsmessig vurdering passende kan settes til kr 1,5 millioner. Beløpet inkluderer nødvendige utgifter til sakkyndige.

Foranlediget av selskapets klage til nemnda hva gjelder restlyte, bemerkes at etter nemnda skjønn ligger denne saken annerledes an enn saksforholdet i HR-2021-688-A. I den foreliggende saken er

det ingen fagkyndige uttalelser om at hussoppen er fullstendig sanert, og slik nemnda ser det må det legges til grunn at det er en risiko for at hussoppen kan blusse opp igjen. Nemnda finner det følgerlig *"godtgjort"* at det foreligger et restlyte også etter sanering av den ekte hussoppen. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse i brev til selskapet 23.6.21, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan videre ikke se at det skal gjøres standardhevingsfradrag for utbedringskostnadene knyttet til spisestuen/finstuen, og er for øvrig enig med sekretariatet i at standardhevingsfradraget knyttet til utbedring av gangen/hallen bør være omkring 50 %. Ved utmålingen av prisavslaget er kostnadene til badet, taket og kledningen også hensyntatt, selv om det for disse postenes vedkommende er gjort et større standardhevingsfradrag på grunn av de risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Kjøper har i klagen til nemnda anført at utbedringskostnadene er høyere enn hva som er lagt til grunn i sekretariatets vurdering, men nemnda kan ikke se at de fremlagte dokumentene er egnet til å sannsynliggjøre en slik økning. Det vises til at det er kjøper som har bevisbyrden for prisavslagets størrelse, og takstmannen gir kun uttrykk for et estimat og fremholder at det er *"usikkert hvor prisene ender og om de stabiliserer seg"*.

Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter. Ansvarsgrunnlaget etter avhl. § 4-14, det såkalte kontrollansvaret, er i utgangspunktet et objektivt ansvar. Dette innebærer at selger er ansvarlig for kjøpers økonomiske tap, uten hensyn til selgers skyld. Det er likevel gjort unntak for forhold som skyldes en hindring utenfor selgers kontroll, og som selger ikke kunne forutse eller unngå følgene av, jf. avhl. § 4-14 første ledd siste punktum, jf. avhl. § 4-5 første ledd. Det er i denne saken tale om en skjult mangel, som i utgangspunktet vil anses som et forhold utenfor selgers kontroll ved salg av en brukt bolig, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109 med henvisning til kjøpslovproposisjonen (Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 92), tilsvarende i FinKN 2018-128, FinKN 2017-077 og LB-2014-77701. Saken kan imidlertid stille seg annerledes når arbeidene som er årsak til mangelen er foretatt på vegne av selger og i selgers eiertid. Hvor langt selgers kontrollansvar strekker seg for mangler som skyldes arbeid utført i selgers eiertid, er omdiskutert i juridisk teori. Det foreligger heller ingen avklarende dom fra Høyesterett, men i bl.a. LB-2009-26827 er følgende lagt til grunn:

En skjult mangel vil i utgangspunktet ligge utenfor selgers kontroll. Selger vil imidlertid kunne bli ansvarlig for arbeid gjort av oppdragstakere som selger har engasjert, selv om det ikke kan påvises uaktsomhet hos selger. Da anses arbeidet for å ligge innenfor selgers såkalte kontrollsfære.

Tilsvarende er i hovedsak lagt til grunn i LB-2011-46273, LB-2012-177742 og LE-2015-45367, selv om enkelte av dommene synes å trekke inn selgers aktsomhet/valgmuligheter ved vurderingen av ansvarsspørsmålet. Nemndas praksis har også fulgt en slik linje, jf. bl.a. FinKN 2018-953, der det likevel ble oppstilt følgende forbehold:

Nemnda finner for sin del likevel grunn til å påpeke at enkelte uttalelser i teori og praksis kan tilsi at selgers aktsomhet og valgmulighet kan få betydning for vurderingen av ansvarsspørsmålet. Det foreligger imidlertid ingen prinsipiell uttalelse fra Høyesterett på dette punkt. Det samlede rettskildebildet akkurat nå trekker i retning av et tolkingsresultat som innebærer at selger blir kontrollansvarlig for håndverkere som selger har engasjert, selv om det ikke kan påvises uaktsomhet hos selger. Nemnda legger derfor dette til grunn, men utelukker samtidig ikke en fremtidig bevegelse i rettstilstanden på dette punkt.

I dette tilfellet er arbeidene i spisestuen/finstuen enten gjort av selger selv eller selgers håndverkere, og nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger et kontrollansvar for selger. Kjøper har følgerlig krav på erstatning for advokatkostnader etter avhl. § 4-14. I tråd med nemndas praksis har kjøper krav på dekning av *nødvendige* kostnader til advokatbistand, jf. bl.a. FinKN 2017-535.

Kjøper har dokumentert at det har påløpt kostnader til advokat med totalt kr 129 746,90, hvorav omkring kr 29 150 er fakturert kjøper mens det overskytende er fakturert et forsikringsselskap. Det er kun de advokatkostnadene som kjøper selv har betalt som er et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd – altså kr 29 150. Da kontrollansvaret er knyttet til mangelen grunnet ekte hussopp i finstuen/spisestuen, må erstatningsbeløpet begrenses til de advokatkostnadene som gjelder denne mangelen. Det er ikke redegjort nærmere for hvilke advokatkostnader som er knyttet til dette mangelskravet, og nemnda finner at erstatningsbeløpet skjønnsmessig kan settes til kr 20 000.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 1,5 millioner inkludert takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, og erstatning for advokatkostnader på kr 20 000, jf. avhl. § 4-14. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).