

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-873

21.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – mus – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Haugesund oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 17.11.17. Ved utskifting av et råteskadet vindu våren 2020 oppdaget kjøper spor etter mus i konstruksjonen, og det ble i den forbindelse avdekket monteringsfeil ved musebåndene. Videre ble det avdekket avvik ved utvendige vannkraner og manglende fuglebånd på boligen. Kjøper kontaktet håndverker, som opplyste at kledningen måtte demonteres for å utbedre musesikringen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden gjennom montering av musebørster. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 292 191 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Råteskadet vindu
- Mangelfull musesikring
- Manglende fuglebånd
- Avvik ved utekraner

Eneboligen i Haugesund ble oppført i 2002.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Tiltalende og meget gjennomført enebolig

Standard:

Gjennomført enebolig med god standard og lekre kvaliteter. Her er store vindusflater, utstrakt bruk av downlights i tak, samt ekstra takhøyde som gir en luftig romfølelse. Boligen er hovedsakelig innredet med lys en-stavs eikeparkett på gulv, vegger og tak i lyse, lette farger. Garasje og meget pent opparbeidet uteområde.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Bolig med 1. etasje og loft som er bygget i 2002.

Boligen er oppført i ringmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen har et normalt godt vedlikehold er i god stand.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon

Ytterveggene og vinduene ble gitt TG 1, og ble vurdert til å være i god stand med normal elde og slitasje.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2002. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann og avløp. Videre svarte selger følgende:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

"Ja. Avløpsrør på kjøkken var ikke skikkelig montert, drypplekkasje oppdaget påsken 2016. Forsikringssak, takstmann og byggefirma var inne og alt ble reparert."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.17, og overtatt av kjøper den 17.11.17.

Våren 2020 avdekket kjøper større mengder museekskrementer i konstruksjonen i forbindelse med utskiftning av et vindu med råteskader. Kjøper kontaktet i den forbindelse sin bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport fra skadedyrfirma N. datert 13.5.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mus har sannsynlig kommet inn i huset via kledning. Derfra opp mellom kledning og asfaltplater og videre inn i isolasjon ved takvindu 2 etg. Feilmontering av museband gjør at mus lett kan komme seg inn i boligen.

Skadeomfang

Ingen skader påvist på besiktigelsesmenn tidspunktet.

Annen info: At alle åpninger mellom grunnmur og kledning må sikres.

Oppsummering

Kunde melder om spor mus i konstruksjon ved takvindu. Årsak til avdekking av aktivitet er i forbindelse med råteskadet takvindu. Kunne ikke se noen skader mus har gjort (Ingen svekkelser og ingen lukt). Gitt kunde anbefalinger hvordan sikre bolig mot gnagere. Kunde har også fått 2 klappfeller til eget bruk.

Museband feilmontert rundt helle boligen.

Videre avdekket kjøper feil på begge utekranene og manglende fuglebånd, og det ble reklamert overfor selskapet den 27.5.20. Fra reklamasjonen hitsettes:

- Høsten 2019 oppdaget kjøper råteskader på det ene takvinduet i 2. etasje i boligen.
- Det er ikke montert fuglebånd på huset. Kjøper oppdaget den siste tiden at fugler derfor bygger reder under taket.
- Det er feil på begge utekranene. Mye tyder på at inspeksjonsluken på innsiden av boligen ligger bak kjøkkeninnredningen. Begge utekranene må således byttes.

Det ble fremlagt tilbud fra firma O. datert 3.3.20 for skifte av vindu til kr 38 750 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et tilbud fra byggmester F. datert 5.6.20 for "*sikring av bolig utvendig for smågnagere og fugler*" på kr 216 689 inkl. mva. Kostnader til maling var ikke medtatt.

Det ble videre fremlagt faktura fra rørleggerfirma R. datert 27.7.20 på kr 7 377 inkl. mva., for "*Kjøkkjekran og utekraner*".

Kjøper sendte spesifisert krav til selskapet den 29.7.20, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Samtidig ble kjøper plaget med fugler som bygget rede langs boligens møne. Det ble avdekket at det ikke var montert fuglebånd langs boligen, kun på den ene siden av garasjen.

Kjøper hadde også en rørlegger på befaring våren 2020 som avdekket feil ved boligens to utekraner, hvor den ene utekranen manglet inspeksjonsluke på innsiden. Totale kostnader for utbedring av utekran var på kroner 6 239, 24 inkl. mva., jf. vedlegg 7.

Selskapet innhentet deretter et teknisk notat fra intern takstmann R. datert 21.8.20:

Ut fra bilder og beskrivelser er det ingen tvil om at det er mangelfull sikring mot inntrekk av mus ved boligen. Som (skadedyrfirma N.) påpeker er det blant annet fravær av sikring ved hjørnekasser, samt at der hvor det er montert musebånd er disse montert feil, slik at de ikke har noen effekt.

Ut fra byggeåret var det god kunnskap og gode produkter knyttet til sikring mot mus, det var byggeskikk å gjøre dette på en god måte. Utførelsen er ikke i tråd med byggeskikk på utførelsestidspunktet.

Basert på ovennevnte er det behov for tiltak, men jeg kan ikke se at det er behov for de omfattende tiltakene som er priset inn av (byggmester F.). Manglende musesikring er ikke uvanlig, særlig på eldre hus, og det finnes gode produkter som er kurrant å ettermontere uten de store inngrepene. Blant annet kan det brukes såkalte musebørster, disse kan trykkes inn i de åpningene man ønsker å sikre, og samtidig er det nok åpninger mellom børstene til å gi tilførsel av luft. Som det fremkommer av bildet under kan disse brukes både på stående og liggende kledning, samt bak hjørnekasser.

Å sikre en bolig mot inntrekk av mus er ikke spesielt materialkrevende, men det er tidkrevende. Slik det fremstår for meg vil 2 fagfolk i 2 dager kunne gjøre det som skal til. Om man regner 20.000,- eks mva i arbeidspenger og legger til 10.000,- eks mva i materialkostnad skal man være godt dekket for å kunne gjøre dette på en god måte. Den totale utbedringskostnaden vil da være 30.000,- eks mva. Det vil da også være tatt høyde for at det kan være behov for å de-/remontere enkelte kledningsbord og/ eller hjørnekasser. Jeg har vært i kontakt med (skadedyrfirma N.), og han støtter opp under denne utbedringsmetoden og -kostnaden.

Partene opplyste at takstmann R. ikke hadde vært på befaring av boligen.

Kjøper tok deretter kontakt med byggmester F., som hadde befart boligen og påbegynt arbeidet med skifte av musebåndene. I korrespondanse av 29.9.20 oppga byggmester F. bl.a. at musebånd var feilmontert ved at de var montert for høyt. På stående kledning var det montert musebånd på svill uten at lekt var montert over. Kjøper fremla diverse bilder av de feilmonterte musebåndene og hvordan båndene skulle monteres. Kjøper fremla videre uttalelse fra byggmester F. av 20.7.21 om at musebørste kun var å anse som en nødsikring, og ikke en metode som ble beskrevet i norsk byggeskikk. Kjøper fremla også en e-post fra skadedyrfirma N. av 26.7.21, hvor det ble bemerket at de aldri uttalte seg til advokater som tok kontakt ang. div. saker.

Ifølge selskapet fastholdt takstmann R. at musebørster var en fullgod løsning som musesikring, noe også skadedyrfirma N. ifølge selskapet støttet opp om.

Ifølge selskapet hadde ikke selger kjennskap til de avdekkede forholdene.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utførende snekker konkluderte med at musebørster ikke var en fullverdig god eller tilfredsstillende løsning på boligen som følge av dens utforming, og kjøper hadde dermed krav på å få utbedret gjennom musebånd. Kjøper hadde videre forventninger om musebånd, og musebørster kunne kun anses som en nødløsning for å tette eldre boliger bygget før musesikring var vanlig. Boligen var fra 2002 og vurdert til å være i god stand, og det var ikke påregnelig med de avdekkede avvikene kort tid etter kjøpet. Videre har kjøper anført at selger måtte kjenne til at musesikringen var defekt eller manglende, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 292 191, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og en takstmann trengte ikke å befare boligen for å fastslå at riving av kledningen rundt huset var en uforholdsmessig kostbar utbedringsmetode. Musebørster hadde kommet på markedet nettopp for å forenkle sikring av bygninger, uten å nødvendiggjøre fjerning av kledningen for å utbedre tetting.

Vesentlighetskravet var dermed ikke oppfylt. Selger hadde ikke kjennskap til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og selskapet oppga at selger ikke hadde byttet vinduer i deres eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at den rimeligste metoden ikke kunne anses som forsvarlig. Sekretariatet fant av den grunn at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Partene er uenige om hvilken utbedringsmetode som må legges til grunn for utbedring av den mangelfulle musesikringen, og dermed uenige om størrelsen på det kvantitative avviket. Kjøper har anført at de har krav på musesikring gjennom utbedring av musebånd, mens selskapet har anført at kjøper må akseptere utbedring gjennom montering av musebørster. Ved utbedring i tråd med kjøpers krav og metode utgjør de totale utbedringskostnadene kr 292 191 inkl. mva., tilsvarende 6,5 % av kjøpesummen. Dersom utbedring gjennom montering av musebørster må anses tilstrekkelig utgjør imidlertid de totale utbedringskostnadene kun kr 83 672 inkl. mva., tilsvarende 1,9 % av kjøpesummen. Vi ser riktignok at kostnader til fuglebånd ikke er medregnet i selskapets estimat, og at selskapet har bestridt at kostnader til råteskadet vindu og utekran kan kreves dekket. Sekretariatet finner imidlertid ikke grunn til å ta endelig stilling til hvilke kostnader som må anses relevante i vurderingen, ettersom vi uansett finner at det totale kvantitative avviket er for lavt dersom selskapets utbedringsmetode for musesikringen må legges til grunn. Om det kvantitative avviket må anses tilstrekkelig stort avhenger etter sekretariatets oppfatning dermed av hvilken utbedringsmetode som må legges til grunn for utbedring av musesikringen.

Sekretariatet ser at kjøper hadde forventning om musesikring i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet i 2002. Det ble imidlertid ikke gitt opplysninger om musesikringen ved salget, og hvordan denne var utformet. Sekretariatet er likevel enig i at kjøper ved salget hadde forventninger om tilstrekkelig musesikring i kledningen.

Imidlertid må kjøper ved avvik ved boligen som utgangspunkt akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. I vurderingen om den rimeligste utbedringsmetoden må anses forsvarlig, må det bl.a. ses til om utbedringen vil sette eiendommen tilbake til forventbar stand, og om utbedringen tilfredsstillende gjeldende krav. Kjøper må imidlertid akseptere en rimeligere metode så lenge den objektivt sett må anses forsvarlig og akseptabel, selv der løsningen ikke nødvendigvis vil være optimal. Se til sammenligning tidligere avgjørelse i Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2016-293, hvor nemnda uttalte følgende:

"Det er fast praksis i Finansklagenemnda at kjøperen må akseptere den rimeligste, tilfredsstillende utbedringsmetode selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale. I dette tilfellet har selskapet akseptert å utbetale et prisavslag på kr 100.000 basert på en takst som angir utbedringskostnader til ca. kr 93.000, mens kjøperens standpunkt er at erstatningen skal baseres på en annen takst på totalt kr 374.000. I en slik situasjon er det kjøperen som må godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetode ikke er tilfredsstillende."

Kjøper må dermed akseptere den rimeligste utbedringsmetoden så lenge den tilfredsstillende tiltenkt funksjon, og objektivt sett fremstår akseptabel. Selskapet har fremlagt uttalelse fra takstmann R. som fastslår at musebørster som utgangspunkt vil være et fullgodt alternativ, og R. har opplyst at (skadedyrfirma N.) har bekreftet at dette også er mulig på denne konkrete boligen. Kjøper har imidlertid bemerket at det ikke er fremlagt noen skriftlig bekreftelse på at (skadedyrfirma N.) støtter selskapets utbedringsmetode. Slik saken er dokumentert finner vi det imidlertid ikke avgjørende om selskapets anførsel må anses sannsynliggjort. Etter sekretariatets forståelse er musebørster kommet på markedet nettopp som et alternativ for rimelig musesikring, som i utgangspunktet skal være en fullgod tetting mot mus. Dette er bekreftet av takstmann R., og på dette punktet kan vi ikke se at det er avgjørende at R. ikke har vært på befaring av boligen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at den rimeligste utbedringsmetoden ikke må anses tilstrekkelig.

Kjøper har kun fremlagt et referat fra en telefonsamtale med utførende håndverker F., som deretter er bekreftet av håndverkeren. Fra referatet fremgår det imidlertid i all hovedsak at F. ikke anbefaler

musebørster på generelt grunnlag, og at han kun anser det som en nødløsning for eldre boliger. Vi kan imidlertid ikke se at det er nærmere redegjort for hvorfor F. mener musebørster ikke gir tilstrekkelig tetting mot mus, og vi bemerker at hele funksjonen bak musebørstene nettopp er å kunne gjennomføre etterfølgende tetting mot mus der tilstrekkelig musesikring ikke foreligger. Vi finner ikke at oppsummeringen fra kjøpers representant må anses grundig nok til å legge til grunn at musebørster aldri vil gi fullgod tetting. I lys av dette kan vi heller ikke se bekreftelsen om at håndverkeren anser det nødvendig med musebånd også for denne boligen er tilstrekkelig til å fastslå at musebørster ikke kan benyttes. Sekretariatet viser til at det ikke er forklart hvorfor musebørstene ikke kan benyttes på boligen, eller hvilke konkrete utfordringer boligens utforming skaper for bruk av musebørster. Ettersom kjøper anfører at musebørster som et bredt benyttet og anbefalt produkt ikke kan benyttes for akkurat denne boligen, antar vi at det må være kjøpers bevisbyrde å dokumentere hvorfor slik utbedringsmetode likevel ikke vil være tilstrekkelig forsvarlig.

Vi finner dermed etter en konkret helhetsvurdering at kjøper ikke har sannsynliggjort at tetting gjennom musebørster ikke vil gi en tilstrekkelig forsvarlig og fullgod musesikring for denne boligen. Sekretariatet kan imidlertid ikke utelukke at saken kan stille seg annerledes dersom eventuelle konkrete utfordringer ved boligens utforming belyses nærmere.

Sekretariatet finner av den grunn at kjøper må akseptere utbedring i tråd med den rimeligste utbedringsmetoden, slik saken er dokumentert for oss. I henhold til drøftelsen ovenfor finner vi av den grunn at det kvantitative avviket ikke tilstrekkelig stort til å utgjøre et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Vi kan heller ikke se at det i denne saken er grunnlag for å senke det kvantitative kravet i nevneverdig grad som følge av de kvalitative momentene, all den tid de påberopte bygningsdelene var 15 år ved salget.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi dermed ikke se at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, slik saken er dokumentert for oss.

I etterkant av sekretariatets vurdering har både kjøper og selskapet fremsatt nye bevis og anførsler. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at kjøper må anses å ha bevisbyrden for at musebørster ikke vil gi en tilstrekkelig forsvarlig og fullgod musesikring for akkurat denne boligen. I brev fra kjøpers advokat 27.7.21 er det vist til følgende merknad fra byggmester F.:

Hei, om en går inn på byggforsk og preaksepterte løsninger er museband elementært i alle veggkonstruksjoner. 1: musebørste er en nødsikring, og ikke en metode som blir beskrevet i norsk byggeskikk. Musebørsten er også et tettere produkt (kan hindre luftefunksjon bak kledning. 2: musebørster blir bare dyttet bak kledningen, ikke festet på noe vis, altså en nødløsning.

Merknaden er foranlediget av to konkrete oppfølgingsspørsmål fra kjøpers advokat. I siste setning skal det formodentlig stå at "*Musebånd*" er et tettere produkt. Det er videre anført følgende fra kjøpers advokat i nevnte brev:

Det er også store utfordringer ved å benytte musebørster som sikringsmetode rundt en helt enebolig, og å få dette helt tett. Dette gjelder spesielt i hjørner/ hjørnekasser og ved stående kledning da børstene må legges dobbelt og klippes til hvert enkelt bord. Det er forbundet med stor risiko, da det kan oppstå glipper, som ellers ikke vil oppstå ved bruk av musebånd.

En kjøper på kunne forvente utbedringer i samsvar med normal byggeskikk og preakseptable løsninger. I tillegg må en kjøper kunne forvente en utbedringsmetode som ikke skaper nye utfordringer, som ved at musebørster forhindrer lufting bak kledningen på boligen, slik at luften vil være stillestående og som igjen medfører en betydelig økt risiko for fremtidige fukt og råteskader, jf. bilag 2.

Nemnda har vært i adskillig tvil om dette sannsynliggjør at musebørster ikke er tilstrekkelig utbedringsmetode i dette tilfellet. Nemnda ser at utluftings- og råteproblematikk utgjør en risiko. Samtidig kan det fremdeles ikke ses å være fremlagt konkret dokumentasjon på hvilke utfordringer dette medfører for akkurat denne boligen. F. synes først og fremst å uttale seg om eneboliger mer generelt. Hans uttalelse på dette punktet står dessuten i sterk kontrast til R.s uttalelse fra 21.8.20:

Manglende musesikring er ikke uvanlig, særlig på eldre hus, og det finnes gode produkter som er kurrant å ettermontere uten de store inngrepene. Blant annet kan det brukes såkalte musebørster, disse kan trykkes

inn i de åpningene man ønsker å sikre, og samtidig er det nok åpninger mellom børstene til å gi tilførsel av luft. Som det fremkommer av bildet under kan disse brukes både på stående og liggende kledning, samt bak hjørnekasser.

Det er vanskelig for nemnda å vurdere hvilke av disse to generelle utgangspunktene om bruk av musebørster for eneboliger som treffer herværende tilfelle best. Det hadde åpenbart vært ønskelig om takstmann R. også hadde befart boligen, samt kommentert siste utspill fra F. Samtidig er altså F. også lite konkret om problemene med å bruke musebørster akkurat for denne boligen. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at musebørster ikke er en tilstrekkelig forsvarlig utbedringsmetode i saken. Nemnda finner derfor å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon om at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Nemnda har merket kjøpers anførsel om at øvrige anførte mangelsforhold sammen med musetetting uansett er tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, men nemnda kan ikke se at så er tilfelle.

Nemnda finner også – til tross for flere nye fremlagte bevis om vinduene og utskiftningstidspunkt – at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).