

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-336

6.4.2022

Protector Forsikring ASA

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

Museskader i fritidsbolig – dødsbo – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Tydal kommune oppført i 1982/1995 ble solgt "som den er" for kr 1,44 mill. og overtatt av kjøper den 18.6.21. Fritidsboligen ble solgt som et dødsbo, og det fremgikk av salgsprospektet at selgers representant ikke hadde førstehåndskunnskap om eiendommen. Det ble bl.a. opplyst om manglende musesperre (TG 2), men at bygningen var godt vedlikeholdt. I forbindelse med planlagte oppussingsarbeider like etter overtakelsen avdekket kjøper museavføring og musereir. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at det hadde blitt avdekket mus på badet 5-6 år før salget, at det var en "museskremmer" på badet, at en hyttenabo hadde forklart at en av arvingene hadde benyttet fritidsboligen som sin egen i flere år, samt at utbedringskostnadene utgjorde minst 5 % av kjøpesummen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger kun kjente til et enkelttilfelle av mus for flere år siden som ble antatt utbedret, samt at museforekomst uansett var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning til sammen kr 157 836, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidseiendom i Tydal kommune oppført i 1982, med påbygg fra ca. 1995.

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

Hytten har innlagt (...) vann og avløp (...)

Bygningen har åpen fundamentering på pilarer.

Boligselgerforsikring

(...) Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

BAD – TG IU

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke sluk i rommet

Anbefalte tiltak: Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollen avrenning.

GENERELL BESKRIVELSE AV BOLIGEN

Byggemåte: (...) Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. (...)

Konklusjon: Fritidsboligen er oppført av normalt solide materialer og bærer preg av jevnlig godt vedlikehold. Med bakgrunn i alder og påviste forhold på befaringsdagen, må det i tiden som kommer påregnes enkelte tiltak/utskiftinger. Ingen strakstiltak vurderes å være påkrevd.

GRUNNFUNDAMENT – TG 1

Type Fundament/grunnmur: Søylar/Pilarer

(..)

Totalvurdering av grunn/fundament: Det er små skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes bevegelse i pilarer, ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen.

KRYPPROM – TG 1

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Kommentarer: Det er åpent under hele bygget.

Er krypkjeller inspisert? Ja

Kommentarer: Kontrollen mot nord og øst ble begrenset grunnet terrasse og snø.

Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Nei

Ble det registrert fukt eller vann? Nei

Er det fukt/råte eller andre synlige skader? Nei

Totalvurdering av krypkjeller: Det ble ikke registrert skader eller forhold som vurderes å kreve tiltak.

YTTERVEGGER – TG 1

(...)

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon: Det anmerkes at kledningen ikke har musesperre (TG 2). Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, ingen tegn til skader ble registrert.

Kommentarer: Musesperre anbefales ettermontert.

ETASJESKILLE – TG 2

Type: Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt: Ja

Kommentarer: Det er en kul midt på stuen, her er del ca 30 mm høyere enn ved yttervegg Det er ellers kun mindre skjevheter og ujevnheter.

Totalvurdering: Det ble registrert skjevheter i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er åpninger i stubbeloftsplater under bygget. TG 2 settes grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales: Ja

Kommentarer: Tiltak på stubbeloft samt nevnte kul på stuen.

BAD

TG 3 - OVERFLATER

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer: Rommet er fra byggeår. Det ble satt inn dusjkabinett i ca 2009 og wc i ca 2012.

Beskrivelse av overflate: Belegg på gulv og panel på vegger. Rommet er ikke oppført som et våtrom.

(...)

Føres lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer: Det er ikke sluk i rommet ingen oppbrett på gulvbelegget.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater: Lekkasjevann utenfor dusjsonen ledes ikke til sluk.

(...)

TG-IU - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

(...)

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke sluk i rommet (...)

TG 1 - FUKTMÅLING

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse: Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert på befaringsdagen.

I egenerklæringen var det krysset av for at det var salg fra et dødsbo, samt opplyst at selger kjøpte boligen 22.8.19. Relevante spørsmål i erklæringen ble ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" ved udatert kjøpekontrakt for kr 1,44 mill. Kjøper overtok boligen 18.6.21.

Kjøper har opplyst at det ved overtakelsen var montert en "museskremmer" på badet. Kjøper har forklart at hun umiddelbart etter overtakelsen startet mindre utbedringer av hytta samme dag, og at rørlegger i den anledning blant annet skulle inn for oppgradering på badet. Etter å ha fjernet gulvbelegget avdekket kjøper et stort omfang av museavføring og musereir. Sponplatene var ifølge kjøper gjennomsyret av mus, museavføring og musereir, og ubrukelige grunnet disse skadene. Kjøper har bl.a. fremlagt bilder som dokumentasjon.

Kjøper fremla skaderapport datert 20.7.21 fra ingeniør G.:

(Kjøper) opplyste om hvordan det hadde vært nede golvet. Og at de hadde fjernet golvet ned til grunnen. Jeg har derfor ikke sett golvet før det ble fjernet. Beskrivelsen virker rimelig i forhold til museangrepet golvkonstruksjon i forhold til tilsvarende saker.

Golvet i hytta ligger på to plan. VF og bad ligger på samme plan et par trinn lavere enn resten av hovedplanet. Det må ha vært svært liten avstand mellom underside golvkonstruksjon og marka under. Marka består av finstoff fra humus. Opplyst at en større stein presset asfaltplate opp i golvkonstruksjonen samt at asfaltplatene var svært porøse og derved ingen sperre i forhold til mus. Det ble ikke funnet mus tetting generelt i utvendig kledning som besto av tømmermannspanel. Det ble dermed ikke funnet noen tiltak i forhold til å holde musene ute fra hytta.

(...) Det forhold at det var muselort på sponplate under golvbelegg virker spesielt. Etter hva jeg kan forstå, så må det ha vært mus på golvet før belegget ble lagt.

Vindfanget ser ut til å ha samme konstruksjon som badet, men med forskjellen at det i VF er benyttet golvbord i stedet for sponplate. Golvet ligger på samme nivå som badet. Det er stor grunn til å anta at golvkonstruksjonen er i samme forfatning som underste del av golv i bad. Det vil si at asfaltplatene er nær oppsmuldret og at isolasjonen ligger nær fritt på grunnen. Med fare for mus angrep og annen skade på grunn av fukt.

Ingeniør G. estimerte utbedringskostnadene til kr 61 813 inkl. mva.

Kjøper opplyste at hun på bakgrunn av skaderapporten vurderte det som nødvendig med strakstiltak også i vindfanget.

Ifølge kjøper har det i ettertid vist seg flere mindre mangler ved hytta, herunder en rekke glipper mellom panel og lister, løst panel enkelte steder, og flere steder med for kort panel. Det mest vesentlige forholdet var at det i området yttergang og bad var en konstant lukt som ikke lot seg fjerne. Kjøper mente dette hadde sammenheng med avføring fra mus.

Ifølge kjøper bar hytta tydelig preg å ha vært brukt i stor grad av én eller flere av arvingene. Dessuten hadde hyttenaboen fortalt at den ene arvingen i dødsboet benyttet hytta i utstrakt grad, og at hytta ble brukt aktivt helt frem til salgstidspunktet.

Kjøper fremholdt at det etter hvert som kulden kom hadde kommet flere tegn på museproblemet, herunder at det tydelig kunne høres at det var mus i veggene. Kjøper oppga kostnader til musesperre til kr 15 000.

Selskapet har oppgitt at selger ved ett tilfelle for fem til seks år siden hadde avdekket mus på baderommet, at forholdet var blitt undersøkt, og at det ble konkludert med at mus hadde kommet inn via avløpet. Avløpet ble tettet, og det var ikke avdekket mus etter dette. Selskapet har opplyst at det ene tilfellet av mus som selger avdekket på badet for fem til seks år siden, var blitt satt i sammenheng med avløpsrøret til dusjen. Det var ikke blitt avdekket skader. Museskremmeren ble satt inn som et preventivt tiltak, da det var snakk om en fritidseiendom som ikke ble benyttet daglig.

Kjøper fremla en ny rapport fra ingeniør G. av 24.2.22, hvor kostnadene ble beregnet til kr 74 313 inkl. mva. G. mente at det måtte legges til grunn at arvingene var ansvarlige for å holde tilbake opplysninger om mus, og at noe annet ville være i strid med den allmenne rettsfølelsen. Det ble påpekt andre feil ved boligen, bl.a. ved bad og vindfang, herunder manglende lufting under etasjeskiller, mv.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om at hytta hadde et museproblem. Det ble bl.a. vist til at selger avdekket mus på badet fem til seks år før salget, og kjøper anførte at problemet ikke hadde blitt utbedret. Blant annet hyttenaboen opplyste at en av arvingene hadde brukt hytta i utstrakt grad og som sin egen i flere år. Selger hadde dermed kunnskap om hytta. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 157 836, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kravet inkluderte nødvendige utbedringskostnader, takstutgifter, og advokatkostnader.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjennskap til museskader, og hadde heller ikke hatt mistanke om museforekomst i boligens konstruksjon. Det var tale om en fritidsbolig solgt som dødsbo. Det ble ikke avdekket skader i forbindelse med det ene tilfelle av mus fem til seks år før salget. Selger hadde ikke opplysningsplikt om dette enkelttilfellet som de hadde grunn til å tro var utbedret. Det var påregnelig med museforekomst, og opplysningen ville derfor uansett ikke ha innvirket på avtalen. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet i hovedsak forekomst av mus og påfølgende skader i en fritidsbolig fra 1982 (med påbygg fra 1995).

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at den for sin vurdering av saken ikke har funnet grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, da den uansett har kommet til at eventuelle ufullstendige opplysninger ikke kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at det er sannsynliggjort at selgerne kjente eller måtte kjenne til museproblematikk ut over det ene tilfelle av mus fem til seks år før salget. Nemnda har ved sin vurdering også sett hen

til kjøpers supplerende anførsler og dokumentasjon i brev av 9.3.22. Sekretariatet fremholdt følgende om innvirkningsvurderingen:

Slik nærværende sak er opplyst for sekretariatet, er det etter vårt syn tvilsomt om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om det ene tilfellet av mus, som var utbedret fem til seks år før salget. Vi har uansett ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til dette, da vi har kommet til at opplysningen ikke ville innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 siste setning.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

Det vises til tilstandsrapportens opplysning om at ytterkledningen ikke hadde musesperre og at dette var anbefalt montert, samt at forholdet var gitt TG 2, som bl.a. innebærer at bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og at det er behov for tiltak. I tillegg var det bl.a. opplyst at det var åpninger i stubbeloftsplater under hytta, at TG 2 var satt grunnet påviste forhold, samt at det var anbefalt tiltak på stubbeloft. Det forelå ved salget således opplysninger som tilsa at kjøper måtte være forberedt på at hytta måtte sikres mot mus. Til dette kommer at badets overflater var gitt TG 3, som bl.a. innebærer total funksjonssvikt og at bygningsdelen ikke lenger fyller formålet. Sett hen til det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget, kan en opplysning om ett tilfelle av mus, som var utbedret fem til seks år før salget, etter sekretariatets syn ikke antas å ha innvirket på avtalen.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon på dette punktet. Nemnda tilføyer at fritidsboligen ble solgt av et dødsbo, og spørsmålene i egenerklæringsskjemaet er ikke besvart med unntak av at det i punkt 18 er opplyst at fritidsboligen er tilknyttet et navngitt privat vannlag. Kjøper kan i en slik situasjon ikke forvente at det kan gis like utførlige opplysninger som når selger selv har eid og benyttet boligen. Det vises videre til at fritidsboligen ligger på fjellet, hvor det er påregnelig med forekomst av mus.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 101 022 inkludert utgifter til sakkyndige rapporter. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og finner ikke grunn til å problematisere hvorvidt utgifter knyttet til gulvet i VF, jf. G.s rapport av 24.2.22, skal medtas i utbedringskostnadene.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen, vises det til sekretariatets vurdering:

Nærværende sak gjelder en hytte oppført i 1982, med tilbygg fra 1995. Den eldste delen av hytta var således 39 år og den nyeste delen 26 år gammel på avtaletidspunktet. Alderen i seg selv taler således for at det ikke var upåregnelig at det kunne være mus på hytta. Hyttas beliggenhet på fjellet må også tas i betraktning ved vurdering av risikoen for denne typer skader. Av sentral betydning for denne risikovurderingen er også tilstandsrapportens opplysning om at hyttas ytterkledning ikke hadde musesperre, at dette var anbefalt ettermontert, samt at forholdet var gitt TG 2. Til dette kommer opplysningen om anbefalt tiltak på stubbloftet grunnet åpninger i stubbloftsplater under bygget (TG 2), samt opplysningen om at hytta står på pilarer og at det er åpent under hele hytta. I tillegg var det opplyst at kontrollen av krypkjeller mot nord og øst ble begrenset grunnet terrasse og snø. Hva gjelder badet, var overflatene gitt TG 3, som indikerer total funksjonssvikt og at bygningsdelen ikke lenger fyller formålet. Badet var opplyst å være fra byggeår og ikke være oppført som våtrom, samt at det ikke hadde sluk og ingen oppbrett på gulvbelegget. Etter sekretariatets syn tilsa hyttas alder og øvrige salgsopplysninger at det var påregnelig for kjøper at det kunne være mus i hytta.

Vi forstår skaderapporten fra Ingeniør G. slik at hans uttalelse om baderomsgulvet og gulvet på gangen kun er basert på kjøpers beskrivelse av museskadene. Det vises til G.s opplysning om at det aktuelle baderomsgulvet var fjernet ved hans befaring, og at han ikke hadde sett dette.

Slik saken er opplyst, forstår vi det som at kjøpers planlagte oppgradering av badet gjaldt flytting av varmtvannstanken og etablering av sluk i gulvet. Kjøper har gjort gjeldende at det ikke var planlagt en større oppgradering av badet utover dette, herunder utbedring av gulvet. Etter de opplysninger som forelå ved salget, bl.a. at badet var fra byggeår, kan det etter vårt syn ikke ha vært helt upåregnelig at det ved fjerning av gulvbelegg og sponplater, som etter det vi forstår var nødvendig før det planlagte arbeidet, kunne bli avdekket skader som måtte utbedres.

Sekretariatet kan etter dette ikke se at det er dokumentert skader som en følge av museaktivitet, og uansett ikke at dette evt. overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene gitt om fritidsboligen på salgstidspunktet.

Kjøper har også gjort gjeldende flere mindre forhold som har vist seg i ettertid, herunder en rekke glipper mellom panel og lister, enkelte steder med løst panelet, flere steder med glipper mot tak og i hjørner grunnet for kort panel, steder med store sprekke, og en glippe på ca. 1 cm mellom gulv og vegg/dør på badet ut mot gangen, som gjøre at veggen ikke er tett. Som det mest vesentlige forhold har kjøper gjort gjeldende at det i området yttergang og bad er en konstant lukt som ikke lar seg fjerne hverken ved kontinuerlig lufting eller tilførsel av andre "duft-remedier". Kjøper mener det er grunn til å tro at dette henger sammen med avføring fra mus, samt at kumulert må feilene anses å utgjøre en vesentlig mangel. Forholdene er ikke dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort utover kjøpers anførsel. Det foreligger således ikke noe grunnlag for sekretariatet til å vurdere hvorvidt dette er forhold som alene eller kumulert kan utgjøre en vesentlig mangel.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort at ferieboligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt en supplerende fagkyndig vurdering, hvor det blant annet er påpekt at *"asfaltplatene som var montert som stubbloft, lå under bad og VF lå svært nær jorda under"*. Det anføres at platene er utsatt for fuktighet, noe som *"vil gi svært enkle forhold for mus å komme opp i isolasjonen i bjelkelaget"*. Den fagkyndige fremholder at gulvet på både badet og VF er en risikokonstruksjon samt at gulvet i VF *"svært sannsynlig"* har museskader. Nemnda kan slik saken er opplyst ikke se at det er sannsynliggjort at fritidsboligen er oppført i strid med de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet og heller ikke at det er museskader i VF. Videre forstår nemnda tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget slik, at det var gitt risikopplysninger om stubbloftet. Det vises til tilstandsrapporten side 3 under punktet om *"Etasjeskille"*, som var gitt tilstandsgrad 2, og hvor det heter:

Totalvurdering

Det ble registrert skjevheter i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er åpninger i stubbeloffsplater under bygget. TG 2 settes grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Tiltak på stubbeloft samt nevnte kul på stuen.

Nemnda kan ikke se at den supplerende fagkyndige rapporten gir grunnlag for en endret vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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 ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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