

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-550

23.6.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – tilbakeholdte opplysninger om råte i tak, mus på loft og avvik ved vannbåren varme, mv. – avhl. §§ 3-7 og 4-19.

En landbrukseiendom i Holmestrand kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 12 450 000 ved kjøpekontrakt datert 26.2.20. Det ble ved salget innhentet en verditakst for landbruk, hvor det fremgikk at *"dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort"*. I forbindelse med oppussing i starten av 2021 ble det avdekket råte i tak og bjelkelag, skader etter mus, avvik ved vannbåren varme, og utilstrekkelig utbedring av en vannskade. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Det ble bl.a. vist til at selger hadde bodd i boligen i 10 år, og at det var funnet en museblokk på loftet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus på loft, råte i tak og bjelkelag, utilstrekkelig utbedring av vannskade og avvik ved vannbåren varme, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en gård i Holmestrand kommune oppført i 1995.

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

Standard: God fra byggeår.

Det ble ved salget innhentet en verditakst landbruk. Det fremgikk av rapporten at:

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12 450 000 ved kjøpekontrakt datert 26.2.20, og overtatt av kjøper den 31.8.20.

I forbindelse med oppussing i starten av 2021, ble det funnet flere avvik som kjøper reklamerte over den 18.2.21.

Takstmann N. ble rekvirert for befaring og til å utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Boligen bærer preg av dårlig fagmessig utførelse og vedlikehold. På loftet trengs det utbygging av isolasjon og rengjøring av ekskrementer. Reparasjon av under tak. Reparasjon av råteskadet bjelke og gesims. Utbedring av overflate gulv på kjøkken i sokkeetasje. Komplettering og justering av gulvbåren varme.

Reparasjonsbehov

Undertak i gradrenne og undertak er falt ned flere steder samt at undertak ikke er kjørt langt nok ut, så alt vannet på undertaket har havnet i gesimskassa. Fjerning av isolasjon og ekskrementer og rengjøring av loft og blåse inn ny isolasjon. I sokkel etasje kjøkken, fjerne laminat gulv som ligger under belegget, legge tilbake belegget og lime det til underlaget. Hvis betong gulvet ikke er godt nok for å lime belegget må det sparkles

før belegges legges tilbake. Bjelke over inngangsparti har råteskader og må byttes, det samme gjelder gesims på samme sted. Innregulering av vannbåren varme må ferdigstilles og justeres.

Det mangler dokumentasjon på bad i sokkel leilighet og badet er antatt ifra 2010, det er noen ufagmessige løsninger, se foto.

Feil som var utbedret på berfaringsdagen og ikke videre vurdert: Dette opplyses å være Råte i vinduer, råte i gesimser og kledning.

Pris estimat på reparasjonsbehov: eks mva

Fjerne isolasjon på loft og rengjøre for ekstrimenter: 25.000, -

Blåse inn ny isolasjon 20 cm, ca. 100m²: 20.000, -

Utbedre undertak som ikke er fagmessig utfør, dette er i området der plater har falt ned + i gradrenner, samt det og skjøte ut på langvegger så det går over forkantbord: 30.000, -

Bytte ut råteskade i bjelke og gesimsbord ved inngangsparti: 7.000,-

Fjerne laminat som ligger under beleg og montere tilbake belegget etter leggeanvisning. (forbehold at undergulvet er ok): 8.000,-

Justere/gjøre vannbåren gulvvarme ferdig så det kan justeres. U-viss pris, må utføres av noen med kompetanse på sånne anlegg, timesbasert. Antatt ca. 10.000,-

Til sammen: 100.000,- + m.v.a.= 125.000,-

Ifølge selskapet har selger avvist kjennskap til de påreklamerte forholdene. Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til råte, eller hadde registrert aktivitet av verken mus eller rotter i bolighuset. Selger hadde ikke vært på loftet. Selger har opplyst at de hadde hatt en avtale med Pelias tidligere, som gjaldt hestestallen. Denne avtalen ble avsluttet, da det ikke lenger var så mye aktivitet. Selger hadde også fire katter frem til de flyttet. Hva gjaldt vannskaden har selger forklart at denne ble besiktiget av forsikringsselskapet og utbedret i henhold til selskapets krav. Selger var ikke kjent med at utbedringen ikke var tilstrekkelig. Selger informerte ved flere anledninger under salgsprosessen at termostatene til den vannbårne varmen ikke virket ordentlig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av skadedyr på loft, manglende utbedring etter vannskade, tilbakeholdt informasjon om avvik ved varmeanlegget og råte i taket og bærebjelker. Det ble bl.a. vist til at det var funnet en museblokk på loftet som ble produsert i 2015. Selger hadde bodd i boligen i 10 år, så det måtte legges til grunn at de hadde god kjennskap til boligens tilstand og utstyr.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 125 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 6.4.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger kjente ikke til de påberopte forholdene. Det var uansett reklamert for sent for varmeanlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Hva gjaldt mus på loftet, råteskader og vannskade, kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til disse forholdene, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt avvik ved vannbåren varme, kom sekretariatet til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet råteskader i taket, mus på loftet, utilstrekkelig utbedring av tidligere vannskade, samt avvik ved den vannbårne varmen i et bolighus på en landbrukseiendom.

Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over forholdene knyttet til den vannbårne varmen, jf. avhl. § 4-19, og nemnda er enig i det. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemnda bemerker at den har funnet det mest sannsynlig at kjøper oppdaget at den vannbårne varmen ikke fungerte som forutsatt senest i løpet av høsten 2020, og reklamasjonen av 18.2.21 er da ikke rettidig. Det vises i denne forbindelse til salgsprospektet hvor det fremgår at den aktuelle boligen *"varmes opp med vannbåren varme på strøm"* og at det ikke er *"faste varmekilder i alle oppholdsrom"*.

Hva gjelder råteskadene, kan ikke nemnda se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse. Slik saken er forelagt nemnda, er det uklart hvordan skadene fremsto i selgers eiertid. Det vises i denne forbindelse til at reklamasjonen er fremsatt omkring seks måneder etter at kjøper overtok eiendommen, samt at skadene synes å ha vært skjult.

Hva gjelder forekomsten av mus, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet har heller ikke funnet det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til museforekomst. Selger har forklart at de ikke var kjent med skadedyr i boligen i sin eiertid og at de ikke har vært på loftet. Det må – slik sekretariatet ser det – kunne legges til grunn at det var mus i boligen i selgers eiertid. På bakgrunn av selgernes 10 år lange botid samt fremlagte opplysninger om funn av museblokk produsert i 2015, finner vi det noe påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med dette. Sekretariatets saksbehandling er imidlertid skriftlig, og slik saken er opplyst finner vi ikke det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente til selve mangelsforholdet – nemlig ekskrementer, kadavre og spor etter aktivitet. I denne sammenheng vises det til at selger hadde fire katter og at det ikke synes tale om en pågående museaktivitet. Sekretariatet kan ut fra dokumentene i saken vanskelig gå inn på noen troverdighetsvurdering av om selger har tilbakeholdt opplysninger på dette punktet, og finner ikke at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 utelukkende på grunn av funn av feller. Se til sml. FinKN 2020-192, FinKN 2020-23 og FinKN 2019-894.

Nemnda er enig i dette. Selger har ikke direkte kommentert opplysningen om at det er funnet museblokker på loftet og at disse museblokkene skal være produsert i 2015, men selskapet har opplyst at selger engasjerte Pelias 20.1.12 for å bekjempe rotter og mus i hestestallen på gården. Avtalen med Pelias ble etter det opplyste sagt opp 25.1.16. Det fremgår av avtalen punkt 2 at lokaler som inngår i behandlingen er *"hestestall på gården i (adresse). Utvendige åtestasjoner og innvendige på kritiske områder"*. Det er uforklart i saken hvem som har plassert museblokkene på loftet i boligen og når dette skjedde, men nemnda kan til tross for dette på bakgrunn av en gjennomgang av sakens dokumenter ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til selve mangelsforholdet – nemlig museekskrementer, musekadaver og spor etter museaktivitet, jf. FinKN 2020-192. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke kan se at kjøper ved fremleggelse av *"Sikkerhetsdatatrad for Trinol Museblokk D Frap Block"* har dokumentert at museblokken er produsert i selgers eiertid. Det vises i videre til, som påpekt av sekretariatet, at det ikke synes tale om en pågående museaktivitet.

Kjøper har videre reklamert over at den opplyste vannlekkasjen fra vaskemaskinen i 2019 ikke er tilfredsstillende utbedret. Selger har opplyst at vannskaden ble utbedret i henhold til forsikringsselskapets krav, og at han ikke var kjent med at utbedringen var utilstrekkelig. Nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter kan legges til grunn at selgers tilbakemelding er uriktig.

Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av de anførte mangelfulle forholdene, og nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).