

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-706

30.8.2022

Protector Forsikring ASA

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

31 år gammel fritidsbolig – museskader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Tvedestrand kommune oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper sommeren 2017. Ved salget ble det opplyst at boligen i sin helhet fremsto som normalt godt vedlikeholdt, til tross for naturlig aldersslitasje. I tilstandsrapporten var ytterveggkonstruksjon gitt TG 1. Utvendige overflater var gitt TG 1 og dels TG 2, og det ble bl.a. opplyst om manglende utlufting som følge av "lusinger" mellom underbordene som tiltak mot mus. Det ble videre opplyst at det "*må påregnes forebyggende tiltak mot mus i kryprommet*". I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at takstein burde etterses hvert år, og at panel på fronten av hytta var skiftet, delvis av byggmester og delvis ved egeninnsats. I forbindelse med at kjøper skulle skifte tak sommeren 2021, ble det avdekket skader etter mus i isolasjon i taket. Det ble videre avdekket skader etter mus i isolasjon i yttervegg. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var dokumentert skader av et omfang som i vesentlig grad avvek fra det kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 549 679.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en fritidsbolig i Tvedestrand kommune oppført i 1986.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en fantastisk strandeendom, med optimale solforhold og panoramautsikt.

I tilstandsrapporten, med befæringsdato 16.8.16, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen fremstår i sin helhet som normalt godt vedlikeholdt, til tross for naturlig alders slitasje.

(...)

Ytterkonstruksjon:

Utførelse, grad av isolasjon og kvalitet på dampsperrsjikt kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyninger eller svekkelser. Moderate loddeavvik i kontrollerte deler av ytterkonstruksjonen.

Tilstandsgraden vurderes ut fra det helhetlige visuelle inntrykket.

TG: 1

Utvendige overflater:

Stående malt trekledning. Kledningen fremstår i sin helhet som velholdt, til tross for naturlige aldringssvekkelser. Manglende utlufting som følge av "lusinger" klosser mellom underbordene som tiltak mot

mus. Normal løsning etter datidens byggemåte. Deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse. Løsningen medfører ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppigere vedlikeholdsbehov. Bygningens plassering i terrenget medfører at utvendige overflater er særlig utsatt for slagregnsbelastning.

Tilstandsgrad vurdert ut fra nevnte symptomer.

TG: 2

Tilstandsgrad vurdert ut fra det helhetlige visuelle inntrykket.

TG: 1

Levetid

Normal levetid for trepanel er 20 – 60 år

Vedlikeholdsintervall for maling av utvendig trepanel er 6 – 12 år

(...)

Takkonstruksjon

(...)

Taket er en hesteskoformet kompakt saltakskonstruksjon. Tilstand og utførelse kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Ingen åpenbare tegn til setninger i konstruksjonen. Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk for å redusere risikoen for dampgjennomgang med påfølgende kondensering i de ytre konstruksjonsdelene.

Tilstandsgrad vurdert ut fra det visuelle inntrykket.

TG: 1

Taktekking

(...)

Bærende undertak av trepanel eller plater. Undertaket er tilsynelatende tekket med asfaltpapp. Kvalitet på overlappinger og sammenføyninger kan ikke detaljvurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Uvisst om det er etablert lufting mellom isolerende sjikt og undertaket. Yttertaket er tekket med tegltakstein. Anbefaler jevnlig tilsyn med taktekkingen som følge av naturlige aldringssvekkelser og værbelastningen i området. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertak. Det ble registrert symptomer på fuktgjennomgang rundt pipeløpet på den østlige siden.

Tilstandsgrad vurdert ut fra nevnte symptomer.

TG: 2

(...)

Levetid

Forventet levetid på tegltakstein i henhold til NBI 700.320 er 30 – 60 år.

Normal tid før utskifting av defekte takstein er 10 – 40 år.

(...)

Rom under terreng

(...)

Det ble registrert om lag 19-22 % trefukt/vektprosent i tilgjengelige overflater av tre (etasjeskiller). Fukttinnholdet tilsier tidvis vekstgrunnlag for muggsopp. Noe svertesopp i tilknytning til krypromshimlingen. Det er ikke utført innboring for inspeksjon og tilstandsvurdering av skjulte konstruksjoner. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere rotoravfukter i kombinasjon med plast mot grunnen og avstengning av lufteventiler som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i kryprom. Det må påregnes forebyggende tiltak mot mus i kryprommet.

Tilstandsgraden vurderes ut fra nevnte symptomer.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1986. På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Maurskade og råte i bjelke ved stuevindu. Skiftet 2007

På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Nei", og opplyst følgende:

Takstein bør ettersees hvert år etter vinter

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste". Under firmanavn hadde selger oppgitt følgende:

Byggmester F.P., Tvedestrand

Under "Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når" hadde selger opplyst:

Skifting av panel på front av hytte, noe utført av byggmester, noe ved egeninnsats

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper sommeren 2017.

Sommeren 2021 ble det avdekket at isolasjon i tak og yttervegg var skadet som følge av museinntrengning.

Kjøper reklamerte over forholdet 18.8.21:

Startet bytte av tak i forrige uke vha entrepenør (firma H. AS). Ved åpning av en del av taket har det blitt oppdaget store museskader, særlig på isolasjonen. Dette er meldt til mitt forsikringsselskap IF. De sender ut en inspektør for å se på skaden denne uken. Entreprenør har dokumentert skaden men fortsatt med taket og utbedringen.

Vinduer skal også skiftes og det er mulig at det finnes samme type skade i veggen. Dette vil først bli synlig når det åpnes for bytte av vinduer.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap If Skadeforsikring innhentet en skaderapport datert 24.8.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mus har angrepet isolasjon i yttertak

(...)

Skadeomfang

Mus har skadet 80 til 90 prosent av isolasjon på yttertak.

(...)

Oppsummering

Under utskifting av nytt tak ble det avdekket mye skade fra mus på isolasjon i tak. Dette medførte til at all isolasjon på tak må byttes. 80 til 90 prosent er skadet. Tak har 45 grader fall. Tak er på 225 m2 Mus har holdt på i mer en 10 år, og er fortsatt pågående.

If Skadeforsikring innhentet også en rapport fra Anticimex datert 27.8.21:

Innledning

Under renovering av hytta, ble det oppdaget store skader etter mus aktivitet i vegger og tak. Ødelagt isolasjon.

Mus er tatt i feller i kjøkkenbenken.

Observasjoner på stedet

1. Kjøkkenbenken, ikke musesikret.
2. Kryp kjeller. Rørigjennomføringer ikke musesikret.
3. Åpninger rundt ventiler i grunnmur.
4. Mangler netting i ventiler.
5. Enkelte gesimskasser er ikke musesikret. Er under arbeid av tømmer firma.

Fra Anticimex-notat datert 13.9.21 hitsettes:

Befaring utført på bakgrunn av stor aktivitet av mus, og eventuelle mulige sikringstiltak av inntreksveier. Under inspeksjonen ble det også observert fuktig kryp kjeller under bygningen, den ene blind og ikke tilgjengelig for videre undersøkelse.

Følgende tiltak anbefales etter undersøkelse:

- Anrette inspeksjonsluke til blindkjeller for videre undersøkelse. En mulig oppgave for byggmester (Hytte Service) på stedet.
 - Utføre sikringstiltak rundt alle rørføringer og åpninger/utettheter i stubbeloft.
 - Sikre alle utvendige ventiler i grunnmur.
 - Tilpasse tett luke mot kryp kjeller.
- En mulig oppgave for byggmester (H.) på stedet.
- Installere en CTR 300 TT2 Krypgrunnsavfukter med dampspærre og kontrollpanel som løsning på fuktproblematikken, samt skape ett godt innneklima i overliggende etasjer.

Kjøper har fremlagt notat fra håndverker i H. AS med bilder av tak. Fra notatet hitsettes:

Wednesday we started the roof. We decided to start at the smallest section of the roof to get an idea of what to expect. There was no water damage here, but we did find significant mouse damage to the insulation. The reason for this is highlighted in the provided photographs.

Image 1 Images 2-4 If you look in image 1 you can see a black paper. This is the vindsperre. It is supposed to run all the way up to the taktetning to seal the insulation in and away from the elements. Along with this the gesims was completely open too. This should have had a form of netting on it to stop wasps, bees, insects and most importantly mice and birds from getting in. This is one of the spots I believe they have been able to get access to the roof and wall insulation. As you can see they can cause considerable damage to the insulation (images 2-4) and the building if not kept in check. (...) So far we have opened both sides of the roof and found the same issue. Knowing this I think it is safe to assume that the rest of the roof will have the same issue. I have documented every piece of insulation that has mouse damage (estimated 90% of the roof we have opened) and will set them all into one file for you.

Solution.

What we have done to prevent this damage from happening again is;
Sealed off all insulation with a approved vindsperre
Added myggnett to stop all insects, mice and birds to the best of our ability
Fitted and sealed the roof with a wind and waterproof plate.

These jobs have sealed the top part of the roof and should solve the issue of them getting in via the roof but I can't guarantee they can't get in somewhere else. As above we can assume that this will have to be done around the building. I took the liberty of completing this work to continue the process but it does come under bad construction and will have to be completed as extra work and charged per hour upon your approval. It is not a huge amount of work so far and only amounts to 4 hours labour on this side plus materials. It is of my opinion that this is extremely necessary to prevent damage to the new insulation that we intend on fitting to the roof construction.

We have managed to seal the first side of the roof and have started to make progress on the reverse side now. As long as the weather holds like it is supposed to do then we should have 1/3rd of the roof waterproof by the end of the week. So far I am very happy with the progress and the little extra we have found has not hindered our progress too much. When it comes to the buildings construction, I can say that the building is not well built but it is sturdy and so far we have not found any points of concern that would warrant any attention.

Videre har kjøper fremlagt e-post fra H. AS av 10.10.21:

I removed two sections of kledning on the back side of the cabin under the windows. I chose these two spots because this would be the place with the least mouse activity and the lowest impact on the house. They cannot go anywhere from this spot so it would be a traffic area. I immediately found signs of mice. The construction seems to be 2x3 stenders, then a gap and then 2x2. In doing this there is an open path for the mice to go anywhere they like. from the floor all the way to the roof. There were mice droppings in both holes I opened. This leads me to believe it will be a lot worse in the larger sections of wall where the mice can get somewhere. If I have attached some images. If you need anything more let me know.

Kjøper fremla bilder av ytterveggen. Kjøper har bekostet utskiftning av isolasjon i tak og sikring av boligen mot nye museinntrengninger. Ifølge kjøper utgjorde kostnadene for dette totalt kr 216 050 inkl. mva., hvorav kr 202 046 var kostnaden for bytting av isolasjon i taket.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra Anticimex for sikringstiltak på kr 14 004. Kjøper har videre fremlagt flere fakturaer fra firma H. AS. Herunder faktura på kr 821 344, faktura på kr 41 520 for *"Tillegg work from 12-8-21 to 3-9-21. Correction of incorrect construction and materials used during these dates"* og faktura på kr 30 526 med følgende merknad: *"correction of south wall construction by replacing insulation in walls and stue/kjøkken ceiling. Ny vindtetting, myggnetting og spikkeslag"*. Kjøper har videre fremlagt e-post fra H. AS av 19.9.21, hvor det bl.a. fremgikk at merkostnadene for utskiftning av isolasjon i taket var kr 130 050 inkl. mva.

Utbedringsarbeider knyttet til ytterveggene var ikke påbegynt. Kjøper har fremlagt e-post fra H. AS av 12.10.21 med pristilbud for utskiftning av kledning og isolasjon rundt hele boligen på kr 614 565 inkl. mva. I tillegg ville det ifølge kjøper påløpe kostnader på kr 50 000 til avfallshåndtering og kr 95 000 til helikopterfrakt.

Kjøper fremla deretter en rapport fra B. AS datert 30.6.22, hvor kostnader til utbedring av yttervegger som en følge av museskader ble angitt til kr 192 130 inkl. mva. Etter kjøpers beregning utgjorde dermed samlede utbedringskostnader kr 549 679 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

Det man vet, er at det er registrert skader i isolasjonen i veggen hvor H. AS åpnet opp to felter side nord. Jeg vil tro, at skadeomfanget etter mus er størst i taket. Der er det gitt opplysninger om musebol og store ødeleggelser av isolasjonen. Det kan tenkes at musene har hatt bol i taket, av årsaker til blant annet at det er varmt i takkonstruksjonen, men benyttet veggene som innfartsvei inn- og ut av boligen. Dette er spekulasjon og det foreligger tvil om dette. For å kartlegge skadeomfanget må man nødt til å åpne opp mer av veggene. Jeg vil tro at det er stor grad av sannsynlighet for at man ville finne spor etter mus også i andre vegger. Kanskje særlig i de veggene under der hvor det har blitt registrert størst skader i taket.

Jeg vil anbefale å ta ned kledning i større omgang da jeg anser det som sannsynlig at det er skader også flere steder i veggene. Det gjøres oppmerksomt på at kledningen er sterkt preget av råteskader på deler av fasade nord og side øst. Her legges det til grunn utskiftning av isolasjon, ikke arbeider med selve kledningen, da denne uansett sto for utskiftning. Side vest og deler av side nord var kledningen ok- og det legges her også til grunn arbeid med riv/ny kledning. I tillegg kommer også vindtettplater bak kledning.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge- og konkludere med skadeomfanget. Omfanget av skadene er anslått etter beste skjønn.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av museskader i isolasjon i tak og yttervegger. Kjøper har blant annet vist til utbedringskostnadenes størrelse, at veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1 og TG 2, og takkonstruksjonen TG 1, samt at det ble opplyst at utvendige overflater var musesikret. Til sammenligning har kjøper vist til bl.a. FinKN 2018-807 og LH-2014-112628. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 549 679.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet har i hovedsak vist til at det ble byttet isolasjon i taket før reklamasjonen ble fremsatt, og at kjøper ikke har opplyst om når de fanget mus i boligen. Selskapet har videre anført at det uansett ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at hytta er bygget i 1986 og ligger landlig til, at det ikke var dokumentert noen byggtekniske avvik fra kravene eller byggeskikken på oppføringstidspunktet, at det var påregnelig at det har vært mus i konstruksjon, og at det ikke var dokumentert skader av et omfang som krevde at all isolasjon i både vegger og tak ble byttet ut.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet museskader i fritidsboligen fra 1986.

Innledningsvis bemerker nemnda at den i likhet med sekretariatet finner at kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse av dette spørsmålet.

Kjøper har for nemnda anført at utbedringskostnadene for skader fra mus i tak og yttervegger utgjør kr 549 679 inkl. mva. Dette utgjør i tilfelle 6,1 % av kjøpesummen for fritidsboligen. Nemnda kan imidlertid ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger skader som tilsier at det er nødvendig med så vidt omfattende utbedringsarbeider. I likhet med sekretariatet finner nemnda det sannsynliggjort at isolasjonen i taket var skadet og at utbedringskostnadene i denne forbindelse utgjør omkring kr 170 000 inkl. mva. Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Når det gjelder skader i veggkonstruksjonen, kan ikke nemnda se at det ut fra den foreliggende dokumentasjonen er sannsynliggjort et skadeomfang og utbedringsbehov som anført av kjøper. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det er kun en begrenset del av én vegg som er åpnet. På bakgrunn av det som her er avdekket antar kjøpers håndverker at det er verre i de større delene av veggene. I e-post fra håndverkeren til kjøper av 10.10.21 fremgår det blant annet at han valgte å undersøke det aktuelle området fordi dette "would be the place with the least mouse activity and the lowest impact on the house". Videre fremgår det at: "They cannot go anywhere from this spot so it would be a traffic area", samt at "The construction seems to be 2x3 stenders, then a gap and then 2x2. in doing this there is an open path for the mice to go anywhere they like. from the floor all the way to the roof". Det forhold at mus sannsynligvis har tatt veien gjennom veggkonstruksjonen for å komme til taket er ikke ensbetydende med at det er skader som gjør det nødvendig med utskiftning av isolasjon og kledning rundt hele boligen. Det er for øvrig også avdekket andre innkomstadganger til taket for mus. De anførte utbedringskostnadene er betydelige, og den eneste dokumentasjonen på forholdet er en e-post fra kjøpers håndverker – som også er den som prissetter og utfører arbeidene for kjøper. Det er vedlagt noen få bilder av det åpnete området, men det er ikke redegjort nærmere for hva disse bildene skal illustrere. Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra en fagkyndig, heller ikke fra kjøpers håndverker, om hvorvidt fullstendig utskiftning av isolasjon og kledning rundt hele boligen er nødvendig som følge av skader etter mus. Det må være klart at utbedringsbehov og kostnader av en slik størrelse krever nærmere dokumentasjon.

Nemnda er enig i dette. I nemndsansmodningen fra kjøper er det fremlagt en ny takst datert 30.6.22 fra B. AS, men nemnda kan heller ikke se at denne taksten er egnet til å sannsynliggjøre at det er nødvendig med så vidt omfattende utbedringer som anført av kjøper. Nemnda viser særlig til rapportens punkt "*Skadeomfang*", hvor det heter:

Skadeomfanget i veggene er ukjent.

Det man vet, er at det er registrert skader i isolasjonen i veggen hvor firma H. AS åpnet opp to felter side nord. Jeg vil tro, at skadeomfanget etter mus er størst i taket. (...) Det kan tenkes at musene har hatt bol i taket, av årsaker til blant annet at det er varmt i takkonstruksjonen, men benyttet veggene som innfartsvei inn- og ut av boligen. Dette er spekulasjon og det foreligger tvil om dette. For å kartlegge skadeomfanget må man nødt til å åpne opp mer av veggene. Jeg vil tro at det er stor grad av sannsynlighet for at man ville finne spor etter mus også i andre vegger. Kanskje særlig i de veggene under der hvor det har blitt registrert størst skader i taket.

Som det fremgår, uttrykkes det usikkerhet om skadeomfanget og det anbefales å åpne opp mer av veggene for å få klarlagt skadeomfanget nærmere.

På denne bakgrunn finner nemnda det usikkert hvor stort det totale skadeomfanget er, og det er følgelig usikkert om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, er det særlig sentralt hvor påregnelig skadeforløpet og skadeomfanget må ha fremstått på kjøpstidspunktet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1986, og boligen var dermed 31 år på overtakelsestidspunktet. I henhold til nemndas tidligere praksis skal det i utgangspunktet mye til før museforekomst og skader etter mus i en eldre fritidsbolig utgjør et vesentlig forventningsavvik. Dette gjelder særlig når fritidsboligen ligger i landlige omgivelser, hvor museaktivitet ikke kan anses som helt upåregnelig. (...)

I herværende sak ble det i tilstandsrapporten som forelå ved salget også opplyst at det må påregnes "forbyggende tiltak mot mus i kryprommet". Slik vi forstår det, utførte ikke kjøper slike sikringstiltak, og det gikk fire år fra overtakelsen til mus og skader etter mus ble oppdaget. Selv om museaktiviteten har vært pågående siden før overtakelse, er det en mulighet for at det har skjedd en større skadeutvikling som følge av manglende tiltak fra kjøpers side. Sekretariatet er samtidig av den oppfatning at risikopplysningen i tilstandsrapporten synes å begrense seg til kryprommet. Dersom takstmannen mente det var en risiko for videre adkomst i konstruksjonen, er dette i hvert fall ikke tydelig kommunisert. Etter vår oppfatning er det ikke helt uvanlig med forekomst av mus i kryprom, og opplysninger om mulighet for mus i kryprom må anses å være av en annen karakter enn opplysninger om mus i øvrige deler av boligens konstruksjoner. Det ble heller ikke gitt opplysninger som tilsier at det var pågående aktivitet eller skader etter mus i boligen på kjøpstidspunktet. Vi viser også til at selger hadde eid boligen siden oppføringstidspunktet, og ikke opplyst om kjennskap til mus på spørsmål om dette i egenerklæringsskjemaet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen i sin helhet fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Når det gjelder taket kan vi imidlertid ikke se at det ble gitt opplysninger om utskiftninger eller vedlikeholdsarbeid siden byggeår. Kjøper måtte derfor, i mangel av andre holdepunkter, påregne at taket var som opprinnelig fra byggeår. Videre ble det gitt opplysninger som tilsa at hyppigere vedlikehold enn normalt måtte påregnes, samt at det forelå behov for utbedringstiltak på kortere sikt. Taktekingen var gitt TG 2, hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det ble opplyst at det anbefales jevnlig tilsyn med takteking som følge av naturlig aldringssvekkelser og værbelastning i området. Det ble videre opplyst om redusert utlufting mellom undertak og yttertak, samt at det var registrert symptomer på fuktgjennomgang rundt pipeløpet på den østlige siden. Dette indikerer også en risiko for at det kan være skader i underliggende konstruksjoner. Når det gjelder takkonstruksjonen ble det opplyst at tilstand og utførelse ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. Selv om takkonstruksjonen var gitt TG 1, kunne det i lys av takstmannens begrensede undersøkelser, sammenholdt med de opplysninger som ble gitt om taktekingen, ikke utelukkes at det forelå enkelte skjulte skader og utbedringsbehov.

Vi kan ikke se at det ble oppgitt noen alder på yttervegger, herunder isolasjon og kledning. Det ble riktignok opplyst at deler av panel er skiftet, uten at vi kan se at tidspunktet for når dette skjedde ble oppgitt. Kjøper måtte følgelig påregne at øvrige deler av kledningen og veggkonstruksjonen, herunder isolasjon, var som opprinnelig fra byggeår. Veggkonstruksjon var likevel gitt TG 1, hvilket ikke kan sies å indikere noe snarlig behov for større tiltak. Videre var utvendige overflater dels gitt TG 1, og det ble opplyst at kledningen i sin helhet fremstår som velholdt, til tross for naturlige aldringssvekkelser. Det ble også opplyst om lusinger som tiltak mot mus. Samtidig var utvendige overflater dels gitt TG 2, og det ble opplyst om manglende utlufting som følge av lusingene, at deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse, og at løsningen medfører ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppigere vedlikeholdsbehov. Det ble videre opplyst at plasseringen i terrenget medfører at utvendige overflater er særlig utsatt for slagregnsbelastning. Dette indikerer at kjøper måtte påregne enkelte utbedringstiltak relatert til utvendige fasader på kortere sikt, og

hyppigere vedlikehold enn normalt. I selgers egenerklæring ble det for øvrig opplyst at panel på front av hytte var skiftet dels ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for ufaglærte løsninger, og utbedringsbehov som følge av dette. Vi er imidlertid ikke av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet tilsier at kjøper måtte påregne total utskiftning av isolasjon og kledning på kort sikt. Det må likevel tas i betraktning at det er flere år siden tilstandsvurderingen ble utført. På dette punktet er følgelig omfanget av skader og utbedringsbehov, samt årsaksforhold, av helt sentral betydning.

Nemnda er enig i at de forholdene sekretariatet her trekker frem, er relevante i den kvalitative vurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er også enig i sekretariatets vurdering og avveining av de enkelte forholdene. Det heter videre i sekretariatets drøftelse:

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Vi kan utelukkende basere vår vurdering på den dokumentasjonen partene har fremlagt. Dersom det, i tillegg til de skader som er avdekket i taket, sannsynliggjøres at det er så omfattende skader etter mus i ytterveggene at dette nødvendiggjør utskiftning av all isolasjon og kledning rundt hele boligen, er vi av den oppfatning at dette vil kunne trekke i retning av at skadeomfanget i vesentlig grad overstiger det som måtte være påregnelig. Slik saken er opplyst kan vi imidlertid ikke se at det er dokumentert eller sannsynliggjort et tilstrekkelig omfattende og upåregnelig skadeomfang.

Etter sekretariatets vurdering er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et åpenbart misforhold mellom fritidsboligens stand og det kjøper kunne regne med i dette tilfellet. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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