

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-78

25.1.2022

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

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

Våningshus fra 1895 – opplyst om mus – isolering/etterisolering – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En landsbrukseiendom i Marker kommune bestående av bl.a. et våningshus oppført i 1895 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper den 10.3.20. Ved salget ble det gitt opplysninger om at boligen var etterisolert i 1990, og at det var spor etter mus. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligen var etterisolert, men at den ikke var isolert fra byggeåret, samt at det var skader etter mus. Kjøper mente at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avsto kjøpers krav og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 725 896, krav om erstatning, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, og isolering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en landbrukseiendom i Marker kommune med et våningshus oppført i 1895.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene).

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Boligen ble etterisolert, kledd om og taket lagt om i 1990.

Senere tilbygd stue i 1998.

Vinduer er skiftet etter behov.

Yttervegger ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Bindingsverk av tre, etterisolert og isolert iflg. eier.

Påkostninger: Vegger er foret ut og etterisolert i 1990 iflg. eier.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1:

Ingen adkomst for inspeksjon av loft over tilbygg, adkomst for inspeksjon bør etableres.

Det er ikke kontrollert inne i konstruksjonen for skjulte feil /mangler.

Normale svekkelser/belastning.

Tg: 2 på eldre takkonstruksjon.

Det er spor etter veps og mus, omfanget er ikke kontrollert av undertegnede.

I verditakst for landbrukseiendom fremgikk følgende:

Huset er oppført i bindingsverk, og isoleret etter byggetidens norm, men i forbindelse med skifting av panel utvendig ble det tilleggisolert med 5cm. I tillegg er 2.etg på nordveggen isolert ekstra med 10-15 cm

Huset har gammelt bjelkelag i tre som er fylt med jord/ leire for isolasjon. På tvers av dette er det lagt 2" x 7" m/ 15cm isolasjon både i 1.etg og 2.etg.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger bodd i boligen i 70 år. På spørsmål om kjennskap om skadedyr var det krysset "ja", og streket under "mus".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5 500 000 ved kjøpekontrakt datert 25.9.19, og overtatt iht. kontrakt den 10.3.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, deriblant avvik ved isolering, etterisolering og mus.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann M. datert 9.2.21:

SKADER YTTERVEGGER:

Ved åpning av yttervegger er det oppdaget skader på vindsperre, museganger og musereir i påforet og isolert del samt i del av originale vegger som er isolert.

Det er oppdaget at store deler av tungt bindingsverk i originale vegger ikke er isolert og at påforing og etterisolering er utført utenpå eldre kledning.

Det er begrenset med lufting mellom vindsperre og kledning og vindsperre har skader flere steder etter gnaging fra mus. Deler av kledningen har råte på nederste del.

Observasjoner er gjort i nederste felt av originale vegger som kjøper har skjært opp og åpnet fra utsiden. Det må antas at de problemene som er oppdaget også er å finne i øvrige deler av vegger som ikke er åpnet.

Eier har gjort tiltak for å forsøke å begrense skader ved å fylle pukk i bunnen av vegger, tette disse med OSB-plater og montert musekoster tett opp mot underside av gjenstående kledning. Dette er ikke normal utførelse for midlertidig tetting av vegger men det blir opplyst at det har begrenset problemet og det er ikke tegn til eller mistanke om at dette påfører konstruksjonene andre skader eller problemer.

Samlede utbedringskostnader for utbedring av yttervegger ble angitt til kr 725 896 inkl. mva. I e-post av 10.3.21 oppga takstmann M. bl.a. følgende:

- Påforing og isolering utenpå eldre kledning er ikke en uvanlig utførelse men bør utføres sammen med ytterligere tiltak som ny innvendig dampspærre og isolering av eldre vegger med hulrom slik at man har kontroll på fukttransport ut i vegger og tak som følge av diffusjon og konveksjon samt at man får duggpunktet på rett sted i veggen slik at kondensproblemer ikke oppstår ved store forskjeller på temperatur ute og inne. Slike vurderinger virker ikke å være gjort ved etterisolering av huset deres.

Selskapet fremla notat fra intern takstmann T., som bl.a. uttalte at etterisolering av boligen var utført iht. normal byggeskikk når dette ble utført. Takstmann T. mente at de påberopte feil og mangler var i tråd med hva som ble opplyst ved salget.

I rapport fra Anticimex datert 31.3.21 fremgikk det at kjøper hadde fanget mus i feller umiddelbart etter innflytting. Høsten 2020 hadde det vært en voldsom museaktivitet, og kjøper hadde fanget ca. 1000 mus i løpet av høst/vinter. Det ble avdekket betydelige mengder museavføring.

Ifølge selskapet var ikke selger kjent med forhold, utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmann måtte ha vært kjent med forhold

utover det som ble kommunisert ved salget, og at det samlede avviket var vesentlig. Det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om isolasjon/etterisolering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 725 896, og erstatning for fagkyndigrapporter på kr 14 478 og advokatutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget og boligens alder ikke var tale om et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de anførte forholdene. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Avgjørende for om opplysningsplikten vedrørende isolering er brutt er kjøpers forventninger basert på det samlede opplysningsbildet. Byggeåret tatt i betraktning, kunne ikke kjøper ha forventninger om isolasjon av betydning. Etter hva vi forstår ut ifra kjøpers beskrivelser er det også variabelt om boligen opprinnelig var isolert. Kjøper måtte imidlertid forvente at boligen var etterisolert, noe som også har vist seg å være korrekt. Opplysninger om 15 cm isolasjon relaterer seg til bjelkelaget, og kan ikke alene tas til inntekt for at dette gjelder hele boligen. Vi mener dermed at det ikke foreligger et avvik som er egnet til å utgjøre en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder mus så ble dette opplyst om ved salget både i tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som skulle tilsi at opplysningen på noen måte er underkommunisert, og vi bemerker at kjøper bærer risikoen for at omfanget eskalerer etter overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Vi forstår det videre slik at det er korrekt at boligen er kledd om og etterisolert, men kjøper mener at opplysningene ikke stemmer siden opprinnelige yttervegger er påforet med ny panel og etterisolering. Opplysningen er følgelig ikke uriktig, all den tid kjøper har fått både ny panel og etterisolering, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Det er imidlertid uklart for oss om dette var korrekt utførelsesmetode basert på opplyst referansenivå, men på dette punktet er også de fagkyndige uenige. Vi har ikke byggeteknisk kompetanse og vil dermed ikke kunne avklare hvilken vurdering av byggeskikk og dagjeldende forskrifter som er riktig. Vi bemerker at dette uansett ikke vil kunne tillegges betydning ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7, da det ikke er dokumentert at selger eller takstmann må ha vært kjent med forhold utover det opplyste.

Nemnda har funnet saken krevende, men har etter en samlet gjennomgang av sakens dokumenter funnet å kunne tiltre sekretariatets vurdering og konklusjon.

For museforholdet kan nemnda vanskelig vurdere hva som ble sagt om dette på visningen. Skriftlige erklæringer utarbeidet i ettertid har etter fast nemndspraksis begrenset bevisverdi.

Når det gjelder isoleringen, kunne kjøper ikke forvente annet enn at denne var fra byggeåret 1895. At kvaliteten på denne var lav og nærmest fraværende enkelte steder, kan derfor ikke anses som upåregnelig. Den spesifikke opplysningen om isolering av bjelkelaget ("*Huset har gammelt bjelkelag i tre som er fylt med jord/ leire for isolasjon. På tvers av dette er det lagt 2"x 7" m/ 15cm isolasjon både i 1.etg og 2.etg.*") trekker også i retning av at øvrig isolering var uvis.

Etterisoleringen har vært vanskeligere for nemnda å vurdere, all den tid salgsoppgaven nokså reservasjonsløst angir at "*Boligen ble etterisolert (..) i 1990*". Det samlede opplysningsbildet tilsier likevel ikke at kjøper kunne forvente en bestemt fagmessig utførelse. Nemnda oppfatter at det

nok er beheftet svakheter ved den løsningen som ble utført i 1990 (panel på panel), men takstmann M. skriver i e-post av 10.3.21 at *"Påføring og isolering utenpå eldre kledning er ikke en uvanlig utførelse"*. Denne vurderingen er i tråd med vurderingen selskapet har innhentet fra takstmann T. om at etterisoleringen er i tråd med datidens byggeskikk. Alt i alt kan nemnda derfor ikke se at det foreligger opplysningssvikt som har virket inn på avtalen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, fra selger i saken.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til følgende:

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., har vi funnet å legge avgjørende vekt på de forventninger kjøper kunne ha til eiendommen, og dermed hvor påregnelig det avdekkede skadeomfanget måtte fremstå på avtaletidspunktet. Det vil dermed være av mindre betydning hvorvidt avviket i prosent av kjøpesummen er stort.

I denne saken fikk kjøper tydelige risikoopplysninger knyttet til tidligere forekomster av mus. Kjøper måtte etter vårt syn ta høyde for at mus hadde tilkomst til boligen, og dermed at det også kunne foreligge skjulte skader. Det er ikke kjent for oss om kjøper foretok tiltak etter overtakelsen for å tette adkomstveiene og ev. undersøke skadeomfanget nærmere. Nå er det riktignok avdekket en stor forekomst mus, men dette er først noe tid etter overtakelsen, ref. rapport fra Anticimex og takstmann M., som begge er fra 2021. Som nevnt overtar kjøper risikoen for påregnelig skadeutvikling etter overtakelsen, og etter vårt syn må opplysningene om mus gitt ved salget nettopp tilsi at kjøper har overtatt risikoen for forholdet, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd. Vi kan dermed ikke se at forekomsten mus er et kvalitativt sett upåregnelig avvik som er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel.

Når det gjelder isolering og etterisolering så viser vi til vår vurdering over hva gjelder kjøpers berettigede forventninger etter kjøpsavtalen. Kjøper har fått etterisolerte vegger i tråd med det opplyste, og slik saken er dokumentert kan vi ikke uten videre legge til grunn at utførelsen kan anses som et avvik fra forventbar byggeskikk og forskrifter i 1990.

På dette punktet er takstmennene uenige, og på denne bakgrunn kan vi ikke se at det er sannsynliggjort å legge til grunn kjøpers dokumentasjon. Vi har merket oss at selskapets fagkyndige ikke har befart boligen, og i enkelte tilfeller kan dette tillegges vekt i bevisvurderingen. I denne saken har imidlertid selskapets takstmann tatt utgangspunkt i kjøpers takstmann sine vurderinger av de faktiske forhold, men det har oppstått en faglig uenighet om den dokumenterte utførelsen er i tråd med referansenivået eller ikke. Følgelig ligger saken noe annerledes an enn i de tilfellene hvor takstmannen ikke har befart boligen og det oppstår uenighet om skadeomfang og kostnader. I denne saken kan vi imidlertid ikke se bort ifra selskapets fagkyndigdokumentasjon. Vår vurdering er utelukkende basert på skriftlighet, med de begrensninger dette medfører for etterprøvbareheten av fremlagte bevis. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at kjøper ikke har dokumentert at det foreligger et avvik fra referansenivå, og i alle tilfeller kan vi ikke se at det foreligger et kvalitativt upåregnelig avvik som kan tas til inntekt for en vesentlig mangel.

Sekretariatet vil avslutningsvis påpeke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventet stand, og etter vårt syn er ikke dette tilfellet i denne saken.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og slutter seg til sekretariatets vurdering. Nemnda har merket seg det som er anført av kjøpers advokat i brev av 7.12.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. 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 finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).