

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-304

28.4.2023

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

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

53 år gammel fritidsbolig – museskader – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En hytte fra 1968 ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill., og overtatt av kjøper den 20.5.21. I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" gitt TG 2 grunnet alder, og i egenerklæringen hadde selger svart "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til mus i boligen. I forbindelse med at kjøper skiftet ytterpanel på hytta ett års tid etter kjøpet, ble det avdekket omfattende museavføring i isolasjonen etter demontering av ytterpanelet. Det ble konstatert at det meste av isolasjonen sannsynligvis var ødelagt, samt at mus kom opp bak bordkledning og hjørnekasser grunnet mangelfull sikring flere steder. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til forholdet, og at det i alle tilfeller forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente til mus, samt at det var påregnelig for kjøper at kledningen måtte skiftes. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 000, og forsinkelsesrente fra 9.7.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hytte i Trøndelag oppført i 1968.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende vedrørende "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*":

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger: TG:2

Hovedkonstruksjonen er av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning fra byggeår. Det ble foretatt stikktakninger med fuktmåleutstyr og det ble ikke registrert fukt/råteskader i kledningen, men sprekninger / soltørking / aldersmessig slitasje. Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger: Normalt intervall for bytte panel av trepanel er mellom 40 og 60 år

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 1968. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det "*har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade*", hadde selger svart "*Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og beskrevet "*Byttet takplater i ca 2005, satte opp terrasse i ca 2000*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.21, og overtatt av kjøper den 20.5.21.

Kjøper har opplyst at da de ett års tid etter kjøpet skulle skifte ytterpanel, avdekket omfattende museavføring i isolasjonen etter demontering av ytterpanelet.

Kjøper engasjerte skadedyrfirma N., som kom på befaring den 12.5.22. I reklamasjonsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mus kommer opp bak bordkledning og fortsetter inn i konstruksjonen. Mus har hatt tilgang inn i hytten siden oppføring første gang da bordkledning ikke er byttet siden oppføring første gang.

(...)

Skadeomfang

Isolasjon i vegger er ødelagt av avføring av mus.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Her bør takstmann settes på saken da det er overveiende sannsynlig at det meste av isolasjon er ødelagt av mus.

Igangsatt arbeid

Kunde er i gang med renovering. Kunde skal oppgradere bordkledning utvendig.

(...)

Oppsummering

Her kommer mus opp bak bordkledning og hjørnekasser og fortsetter inn i konstruksjonen. Kunde fant mye spor etter mus i isolasjon. Nokas kom på befaring og observerte mangelfull sikring flere plasser. Kunde har skiftet bordkledning på oversiden av hytten og skal bytte på resten av veggen. Han ser til at musebånd er montert korrekt. Pga mus adferd og biologi, samt informasjon gitt av kunde, settes skadedutviklingstid til minimum 10 år.

Bilder av stedet

(...)

(Bilde) Forrige eier har tettet med trefliser.

(Bilde) Veske har rent ned fra tak på soverom. Mistanke om at dette er urin av mus.

Skadedyrfirma N. ga et pristilbud for utbedringen på kr 236 480 inkl. mva.

Kjøper har forklart at de kun hadde planlagt å skifte bordkledning på tre vegger, verandadør og tre vinduer. På grunn av museskader på isolasjon, måtte dette også skiftes ut, i tillegg til den siste veggen, el-arbeider, og at taket måtte demonteres for å bytte isolasjon.

Foretaket opplyste at selger eide eiendommen siden 2015. Kjøper har påpekt at eiendommen byttet eier i 2009, og bedt om en forklaring på hvorfor selgers erverv i 2015 ikke ble tinglyst.

Foretaket har fremlagt flere uttalelser fra selger. I e-post datert 27.4.22 skrev selger følgende:

Hei,

vil med dette komme med tilbakemelding på etterspurte opplysninger:

1. Om forholdet det reklameres på er kjent for den som har solgt boligen? : Nei
2. Om det er gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?: Nei
3. Om det er gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?: Nei

I e-post datert 17.6.22, svarte selger følgende på foretakets spørsmål om kjennskap til "*flisene det er snakk om*", og om selger visste hva de var brukt til:

Beklager men dette er ikke noe jeg drar kjennsel på. Jeg har eid hytta siden 2015 og dette må være før min tid så dette er det vanskelig å mene noe om.

På foretakets spørsmål om hva som var riktig årstall for når selger ble eier av hytta, svarte selger følgende i e-post av 24.6.22:

Ja, her må jeg innrømme at jeg har klart å gjøre en feil i egenerklæringsskjemaet, det er mulig jeg har tenkt på når hytta var satt opp og hvor gammel hytta var. Men det som er rett er altså at jeg har eid hytten siden 2015, beklager dette.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke hadde merket tegn til museaktivitet, eller hatt mistanke om at flekken i taket skyldtes museurin, og heller ikke vært kjent med at det skulle være utført tettetilstand mot mus, herunder i form av trefliser plassert bak listverket. Foretaket fremholdt at det var ukjent for selger hva treflisene var ment for og når de ble plassert ut.

Ifølge foretaket hadde eiendommen vært tinglyst på selger. Det ble opplyst at tinglysningsdato var 21.5.15.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om mus, og etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Kjøper har vist til at selger måtte ha kjent til forholdet, at utbedringskostnadene utgjorde 15,7 % av kjøpesummen, og at det ikke var gitt risikoopplysninger om mus ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 170 000, og forsinkelsesrente fra 9.7.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Foretaket har vist til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til mus og skader etter mus. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. I alle tilfeller var det ikke upåregnelig at det hadde vært mus i en hytte fra 1968.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til mus, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig lagt vekt på bl.a. hyttas alder, og at hverken kledning eller isolasjon var opplyst skiftet etter byggeår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet museskader i en fritidsbolig som er oppført i 1968.

Nemndas vurdering av saken er basert på dokumentene. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det påklagede forhold. Nemnda viser til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte hytta i 1968 og hadde bodd der i 52 år. I ettertid har selger opplyst at han hadde skrevet feil i erklæringen, og at det riktige var at han hadde eid hytta siden 2015. Sekretariatet bemerker at ettersom selger er opplyst født i 1968, er det lite sannsynlig at kjøpet fant sted samme år. I mangel av konkrete holdepunkter for noe annet, legger sekretariatet til grunn selgers forklaring om at han hadde eid hytta siden 2015. Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til mus. Selger har også i ettertid avvist kjennskap til forholdet det var reklamert på, herunder til museaktivitet i hytta, at han hadde merket eller hadde hatt mistanke om at flekken i taket skyldtes museurin

eller at det var utført tettetiltak mot mus i form av trefliser plassert bak listverket. Det er etter sekretariatets syn ingen klare bevismessige holdepunkter i saken for at selger hadde kjennskap til påklagde forhold.

I tilstandsrapporten var utvendig kledning opplyst å være fra byggeår. Selger har i ettertid uttalt at han ikke hadde gjort endringer eller utbedringer på de bygningsdelene det var reklamert på. Til dette kommer at kjøper avdekket omfattende museekskremer i isolasjonen først ett års tid etter overtakelsen, og etter å ha demontert ytterpanelet. Det fremgår ikke av saken at kjøper hadde sett mus inne i hytta. Vi bemerker at det i reklamasjonsrapporten fra (skadedyrfirma N.) ikke er opplyst om pågående aktivitet av mus eller at det ble gjort funn av mus, men at isolasjon i vegger var ødelagt av museavføring og at mus hadde hatt tilgang til hytta siden oppføringen, da bordkledningen ikke er byttet siden oppføringen. Ettersom skadeutviklingstiden er satt til minimum 10 år, kan dette tyde på at det kan ha vært mus i hytta i selgers eiertid. Det er imidlertid ikke gitt opplysninger om at selger hadde foretatt inngrep i konstruksjonen i sin eiertid, slik at han på den måten må ha blitt kjent med museproblematikken. Etter sekretariatets syn er det ikke sannsynliggjort at selger måtte kjenne til de påviste skadene etter mus.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De nødvendige utbedringskostnadene på kr 236 479 utgjør omkring 15,7 % av boligens kjøpesum.

Hva gjelder den nærmere vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet, fremholdt sekretariatet følgende:

Den aktuelle hytta ble oppført i 1968, og var således 53 år gammel på avtaletidspunktet. Sekretariatet vil bemerke at ved kjøp av en over femti år gammel hytte, må kjøper regne med at det kan være noe skader etter mus eller andre skadedyr i hytta, jf. bl.a. FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2021-1217. Til dette kommer at hytta ligger i landlige omgivelser, og at det i tilstandsrapporten var opplyst at utvendig kledning var fra byggeår og var gitt TG 2 grunnet alder, som tilsier middels kraftige symptomer. Det var heller ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at hytta var sikret mot skadedyr. Samlet underbygger dette ytterligere at det var påregnelig med skadedyr i boligen. Se FinKN 2017-828. Det kan likevel stilles spørsmål ved om kjøper hadde grunn til å regne med skader i det omfang som er avdekket i denne saken.

Ettersom det ved salget ikke var gitt opplysninger om at isolasjonen var skiftet etter byggeår, må isolasjonen anses for å være fra hyttas oppføringsår, jf. LG-2006-75433 og FinKN 2020-821, FinKN 2018-354, m.fl. På avtaletidspunktet var det følgelig ikke helt upåregnelig at det kunne bli behov for utskiftning av isolasjonen. Til dette kommer at kjøper etter det opplyste hadde planer om å skifte ytterkledning på tre av hyttas vegger, verandadør og tre vinduer. Selv om det kan synes som om utskiftning av isolasjon ikke skulle inngå i dette planlagte arbeidet, kan det ikke anses helt upåregnelig at det i forbindelse med et slikt arbeid kunne bli avdekket skader i isolasjonen etter f.eks. mus.

(...)

Slik vi forstår reklamasjonsrapporten fra (skadedyrfirma N.), er skadeomfanget i denne saken begrenset til ødelagt isolasjon grunnet avføring fra mus, og noe funn av urin fra mus i tak/vegg på tre steder, som følge av at mus har kommet inn bak bordkledningen. Vi forstår det videre slik at utbedringen knytter seg til utskiftning av isolasjon og montering av musebånd, samt skifte av kledning.

Vi vil bemerke at vi ikke har funnet TALS-2012-57393, som kjøper har vist til, som direkte sammenlignbar med nærværende sak, da også den saken kan synes å omhandle bl.a. et større skadeomfang etter mus enn i nærværende sak.

Selv om kjøper hadde planlagt å skifte kledning på tre av hyttes sider, var det slik vi ser det uansett påregnelig at ytterkledningen på hele hytta måtte skiftes innen en ikke altfor fjern fremtid. Det vises til salgsdokumentasjonens opplysninger om at kledningen var fra byggeår og var gitt TG 2 grunnet alder, at den hadde sprekninger, soltørking og aldersmessig slitasje, samt nærmet seg forventet levetid.

Sekretariatet har etter en helhetlig vurdering kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom hyttas stand, og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak. Ved vurderingen er det særlig lagt

vekt på hyttas alder og beliggenhet, at hverken kledning eller isolasjon var opplyst skiftet etter byggeår, og at det av den grunn ikke var helt upåregnelig at det kunne bli avdekket muselort i isolasjonen i forbindelse med den planlagte utskiftningen av ytterkledningen.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder henvisningen til TALST-2012-57393, men kan ikke se at dette kan medføre en annen vurdering av saken. 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 ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).