

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-623

4.9.2023

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

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

43 år gammel fritidsbolig – skadedyr, dårlig fundamentering, skjevheter, mv. – opplysninger fra forrige salg – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En hytte oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill., og overtatt av kjøper 24.9.21. Det ble opplyst ved salget at hytta bar preg av god standard, alder tatt i betraktning. Selger opplyste om "*mus i fjellet rundt hytta og under*" i egenerklæringen, og i verditaksten ble det påpekt "*noe skjevheter i enkelte peler under hytta*". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper spor etter skadedyr, røyskatt og mus, og musefeller, og det ble dokumentert omfattende skader etter mus og rovdyr. Kjøper oppdaget også at det ved selgers kjøp av fritidsboligen i 2005 var opplyst om merkbare skjevheter i gulv, og synlig muselort på gulv og på hems. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til de anførte forholdene, og at det ble gitt risikopplysninger om de påberopte forholdene. Nemnda kom til at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 991 019, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og forhold er anført som mangler:

- Skadedyr
- Setningsskader i gulv, dårlig fundamentering av yttervegg
- Kul i gulv på soverom og bad, dårlig fundamentering av yttervegg
- Utett røykrør og montering av vedovn i stue
- Utettheter i stubbgulv

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Bebyggelsen består av ei hytta oppført i 1978. I senere tid (etter byggeår) er det også bygd et uthus som for utenom uthus også inneholder et dusjrom og ei badstue.

Beskrivelse av hytta:

Bygningen er fundamentert på peler av tre. Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med malt stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlveggspisser. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Gulv av trebjelkelag. Eldre matkjeller under det ene soverommet (luke i gulvet).

Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Stedvis rust og bulker i taktekket. Renner og nedløp av plast. Deler av taket mangler renner. Taket ble kun besiktet fra bakkenivå ved befaring. Pipe tekket med heldekkende beslag.

Hytta har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra under hytta og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder; plassbygget peis med peisinnstikk og lukket vedovn i stuen. Det bemerkes at pipe kun ble visuelt befart utvendig (dvs. ikke befart innvendig med kamera) da dette er utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres av fagkyndige før de tas i bruk.

Terrasse: delvis takoverbygget terrasse på ca. 15,4 m² med liggende rekkverk. Terrassen er oppført i forbindelse med inngangspartiet.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1990-1992 (ett vindu fra 2006) og koblede vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012.

Trapp mellom 1. etasje og hems: Enkel stige til hems.

Beskrivelse av uthus:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med A-profilerte takplater.

(...)

Hytta bærer preg av god standard alder tatt i betraktning, og synes å være godt vedlikeholdt.

Påkostninger/vedlikehold

OPPGRADERINGER PÅ HYTTA AV NYERE DATO:

- Cinderella hyttetoalett fra ca. 2019.
- Siste kontroll fra L. (H.K. AS) ble utført i 2021, feil er utbedret i ettertid.
- Kjøkkenet ble ombygget i 2006.
- Ett vindu i stue/kjøkken er fra 2006.
- Hovedinngangsdør fra 2012.
- Dør til toalettrommet er fra ca. 2012.
- Gasskomfyr fra ca. 2006.
- El-drevet kjøleskap fra ca. 2006.
- Hytta er blitt jevnlig utvendig overflatebehandlet.

OPPGRADERINGER AV NYERE DATO:

- Taktekket ble skiftet i 2020.
- Vindskibord fra 2020.
- Renner og nedløp fra 2020.

(...)

Feil/mangler/merknader

Feil og mangler i hht. selgers egenerklæring, samt verdi og lånetakst:

- Noe skjevheter i enkelte peler under hytta.
- Vedrørende uåpnede konstruksjoner på ei fjellhytte vil det alltid være en viss risiko/usikkerhet mht. om det er eller har vært mus eller andre skadedyr, og hvilke eventuelle skader disse har gjort.
- Mus i fjellet rundt hytta og under.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid hytta siden 2005. På spørsmål om kjennskap til skadedyr var det krysset av "ja", og bemerket "Mus i fjellet rundt hytta og under", men det var

krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 1 850 000 ved kjøpekontrakt 8.9.21, og overtatt av kjøper den 24.9.21.

Kjøper har ellers fremlagt dokumentasjon på interesse på andre hytter i området og byggetekniske spørsmål stilt selger og megler i den forbindelse. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper spor etter skadedyr, røyskatt og mus, og musefeller.

Takstmann O. ble engasjert 25.10.21 og det ble dokumentert omfattende skader etter mus og rovdyr. Fellene ble vurdert til å være produsert mellom 2005-2011. Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 250 000, og takseringskostnadene utgjorde kr 5 750.

Foretaket engasjerte takstmann H., som dokumenterte museskader og synligheten for en eier, men utbedringskostnadene ble ikke kalkulert.

Kjøper innhentet salgsdokumentasjon fra selgers kjøp av hytta. I vedlegg til takst datert 26.9.05 fremkom:

Merkbar/skjevhet i gulv mot peis (synes best i stue) og på vaskerom / soverom er det merkbart kul midt på gulv. Peis heller noe fremover og mellom ovnsrør og pipe er det dårlig tetting. Noe hakk og slitasje på lakkerte tregulv (mest rundt peis). Noe generelle skjevheter i gulv, vegger og tak. Noe synlig muselort på gulv og på hems.

Kjøper innhentet deretter en ny rapport fra takstmann S. datert 5.8.22:

Det er overveiende sannsynlig at tidligere eier burde være klar over de påpekte feil og mangler da bygningen er benyttet i 16 år ihht egenerklæringsskjema. I takst fra (..) av 17.08.2021 er det ikke kommentert store skjevheter i gulv, museskit og fastbundet musefeller, samt utettheter i montering av vedovn i stue. Alle disse forhold er lett synlige ved en visuell befaring uten hjelpes middel, laser eller andre måleinstrumenter for en bygningskyndig person/ takstmann.

(...)

I denne skadesaken er det flere forhold.

Pkt 1- Skader etter skadedyr, mus/røyskatt vil kunne være store etter som de har hatt tilhold i konstruksjon i mange år dokumentert minimum 16 år ihht takst fra 26.09.2005.

Pkt 2- Setninger i gulv ved peis, dårlig fundamentering på yttervegg.

Pkt 3- Kul i gulv på soverom og bad, dårlig fundamentering på yttervegg. Møbleringsmessig vil det være utfordring om man skulle sette en stol eller et bord der hvor gulv er kommet opp. Vanskelig med en tilfredsstillende stabilitet.

Pkt 4 - Utett røykrør og montering av vedovn i stue.

Pkt 5- Utettheter i stubbegulv .

Pkt 6 - Manglende musetetting med musebånd eller klosser i tømmermannskledning. Det finnes i dag flere typer. Når det ikke er benyttet musebånd av metall eller plastbørster er det helt normalt faglig bygningsmessig å legge inn klosser i mellom påbord i en vegg med tømmermannskledning.

(...)

Beskrivelse reparasjon: Tak, vegger og gulv må rives med utskifting av skadet isolasjon. Ved åpning av vegg 13.05 viser det seg at det er utenpåliggende horisontale spikerslag på opprinnelig vegg slik at kommer det inn skadedyr vil de kunne forflytte seg sideveis langs disse. Oppretting av gulvåser. For å komme til må stubbe gulv også fjernes da det er lav høyde i bakre del av bygningen.

Ny innmontering av vedovn.

Utvendig tetting av tilkomster i utvendig kledning

Elektroarbeider tilkommer.

Det utarbeides kalkyle i eget kalkulasjons program.

(...)

Total eks. mva. kr 599 390

Inkl. mva. kr 749 237,5

(...)

Etter å ha sett gjennom takst og egenerklæringsskjema synest det klart at overflater som blir erstattet med nye overflater ikke vil medføre noen verdiøkning. Isolasjon fra 1986 til til 2021 vil ha en minimal målbar effekt forskjell ihht energi kravet for isolasjon.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger forklarte innledningsvis at de ikke var kjent med musefellen som kjøper hadde funnet, og at den aktuelle musefellen måtte være fra før deres eiertid. Selger hadde ikke kjennskap til de skadene kjøper avdekket. Videre opplyste selger at de hadde sett en død mus ved en anledning, og at de hadde sett noe muselort ved to anledninger. Selger opplyste at kjøper ble informert om dette på visning.

Kjøpersiden kontaktet selskapet og etterspurte salgsdokumentasjon fra den gang selger kjøpte hytta. Selger opplyste i den forbindelse at det ikke ble utarbeidet salgsprospekt, og at den dokumentasjon de hadde mottatt var vedlagt aktuelle salgsoppgave.

(...)

Selger har for selskapet opplyst at de ikke er kjent med mus i hytta utover det som ble opplyst muntlig på visning og det som fremkommer av salgsdokumentasjonen. Selger var kun kjent med et tilfelle av en død mus i hytta, samt noe avføring.

(...)

Selger forklarer videre at de ikke er kjent med musefella festet med tau. Selger forklarer at de overtok hytta sent på høsten i 2005, og at denne må være fra før deres eiertid. Selger forklarer videre at de ikke har benyttet seg av den aktuelle luka, og at det har stått en seng foran den. Selger forklarer videre at parabolantennen var montert da de overtok hytta, og at de ikke har hatt problemer med denne, og derfor ikke har hatt behov for å undersøke hvordan den er montert.

Hva gjelder den elektriske musejageren opplyser selger at denne har vært der i hele deres eiertid, og at den sto igjen fra tidligere eier.

Musegiften i kjelleren opplyser selger at ble plassert ut i forbindelse med at de så muselort på soverom/bod over luke til matkjeller/jordkjeller. Selger satte ut giften for det tilfellet at det var der musen hadde kommet inn. Selger forklarer for selskapet at både kjøper og megler ble informert om dette på visning. Informasjonen ble formidlet til kjøper da han sammen med selger tittet ned i jordkjelleren, hvor musegiften var synlig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger var kjent med større omfang museaktivitet i selve hytta, og det ble gitt uriktige opplysninger til kjøper. Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport var dessuten tilbakeholdt. Videre var hytta i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, og kjøper viste bl.a. til FinKN 2020-617. Kjøper påpekte at utbedringskostnadenes størrelse tilsvarte omtrent 40 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 991 019, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14. Av beløpet utgjorde kr 749 237,50 utbedringskostnader, kr 25 897,50 kostnader til fagkyndigrapporter, og kr 115 400 kostnader til advokat. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger hadde formidlet sin kunnskap om boligen, og foretaket viste til opplysningene i egenerklæringen. Forekomst av mus i en eldre hytte var normalt, og utløste ikke opplysningsplikt for selger. Hva gjaldt de øvrige forholdene omtalt i takst fra 2005,

kunne selger klandres for å ikke huske informasjon omtalt i denne rapporten. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, i lys av boligens alder og risikoopplysningene gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt for samtlige anførte mangelsforhold etter avhl. § 3-7, og nemnda har kommet til samme konklusjon. Sekretariatets begrunnelse av 7.6.23 kan i det alt vesentlige tiltres:

Ved selgers kjøp av hytta i 2005 ble bl.a. følgende opplyst:

"Merkbar/skjevheter i gulv mot peis (synes best i stue) og på vaskerom / soverom er det merkbare kul midt på gulv. Peis heller noe fremover og mellom ovnsrør og pipe er det dårlig tetting. Noe generelle skjevheter i gulv, vegger og tak. Noe synlig muselort på gulv og på hems".

Etter vårt syn pliktet selger å videreformidle disse opplysningene, og selv om det har gått noe tid siden selger kjøpte hytta så finner vi kunnskapsvilkåret oppfylt. Det kan riktignok innvendes at det ble gitt visse risikoopplysninger knyttet til aktivitet av mus ved opplysningen i egenerklæringsskjemaet som lød "mus i fjellet rundt hytta og under". Det er tale om en eldre hytte med landlig beliggenhet. Følgelig vil ikke opplysningen i seg selv innebære noe mer risiko enn det kjøper uansett måtte påregne uten at opplysningene ble gitt. Etter vårt syn må det imidlertid være høyst relevant for en kjøper å bli opplyst om mus innvendig i hytta som var konstatert allerede ved selgers kjøp, samt at det var gjort observasjoner i selgers eiendommen. Hensynet til at mus innvendig over tid kan ha medført skjulte følgeskader innebærer etter vårt syn at opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet ikke er tilstrekkelig for å oppfylle opplysningsplikten. Se tilsvarende i bl.a. FinKN 2023-24 og FinKN 2022-1084.

Ellers vil vi vise til at opplysningen om "Noe skjevheter i enkelte peler under hytta" ikke er tilstrekkelig videreformidling av den informasjonen selger satt inne med. Det vises til at kjøper ikke ble forespeilet noe utbedringsbehov knyttet til skjevhetene i pilarene. Kjøper måtte dermed forvente å bli informert om ytterligere skjevheter som medfører utbedringsbehov knyttet til overflater ved vegger, gulv og tak, samt konkret informasjon om at dette har medført avvik ved ildstedet. Opplysningsplikten er også på dette punktet misligholdt.

Innvirkningsvilkåret må vurderes samlet, og etter vårt syn har foretaket ikke sannsynliggjort at opplysningssvikten ikke ville hatt betydning for innholdet i kjøpsavtalen.

Det foreligger etter dette mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd og erstatning etter avhl. § 4-14, har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Kjøper har dermed krav på prisavslag, og i mangel av annen dokumentasjon så tar vi utgangspunkt i anførte utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnader på kr 749 237,50. Kostnadene relaterer seg i all hovedsak til utbedring av skader etter mus. Det samlede beløpet fremstår høyt, men vi har ikke blitt forelagt dokumentasjon som skulle tilsa at kostnadene ikke er reelle og tvingende nødvendige for å utbedre de anførte forholdene. Foretaket har heller ikke sannsynliggjort at utbedringsarbeidene medfører en verdiøkning ved hytta, og vi viser i den anledning til taksmannens uttalelse i e-post av 7.11.22:

"Etter å ha sett gjennom takst og egenerklæringsskjema synest det klart at overflater som blir erstattet med nye overflater ikke vil medføre noen verdiøkning. Isolasjon fra 1986 til til 2021 vil ha en minimal målbar effekt forskjell ihht energi kravet for isolasjon."

Vi legger dermed de anførte kostnadene til grunn ved utmålingen, og vil kun kort bemerke at et ev. fradrag påhviler foretakets bevisbyrde, jf. LA-2013-138655, LE-2018-139580 og FinKN 2023-126. Som en del av prisavslaget inkluderes påløpte takseringskostnader på kr 25 897,50.

Samlet prisavslag blir da kr 775 135.

Manglene er innenfor selgers kontroll og det er grunnlag for erstatning for påløpte advokatkostnader på kr 115 400, jf. avhl. § 4-14. Påløpte advokatkostnader kunne med fordel vært nærmere dokumentert, men beløpets størrelse er ikke bestridt av foretaket og legges dermed til grunn. I tillegg har kjøper krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2

Nemnda har ikke mottatt nemndsanmodning eller annen kommentar fra foretaket i etterkant av sekretariatets vurdering 7.6.23.

Nemnda har imidlertid merket seg at foretaket i sitt klagesvar av 30.1.23 anførte følgende:

For det tilfellet at Finansklagenemnda skulle komme til at det foreligger grunnlag for ansvar er denne side av den oppfatning at det anførte prisavslag er for høyt. Vi viser til at endelig omfang ikke er tilstrekkelig dokumentert og at kostnader estimert av takstmann S. innebærer en total oppgradering/rehabilitering av hytta. Dette er arbeider som anses påregnelige alder og opplysninger tatt i betraktning.

Det er kjøper som har bevisbyrden og som må dokumentere sitt krav. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert at det er nødvendig å rive samtlige vegger, himlinger og gulv i hytta for utbedring av museskader eller øvrige forhold. Det er ikke dokumentert hvilken konsekvens de faktiske forhold har.

Det følger av fast nemndspraksis at det under prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd skal foretas et fradrag for den standardheving/forlenget levetid som den aktuelle utbedringen vil medføre. Foretaket har ikke kommentert dette konkret, men følgende fremgår av skaderapporten av 5.8.22 om hva som skal foretas av reparasjoner innenfor prisavslagskravet på kr 749 238:

Tak, vegger og gulv må rives med utskifting av skadet isolasjon.

Ved åpning av vegg 13.05 viser det seg at det er utenpåliggende horisontale spikerslag på opprinnelig vegger slik at kommer det inn skadedyr vil de kunne forflytte seg sideveis langs disse.

Oppretting av gulvåser. For å komme til må stubbe gulv også fjernes da det er lav høyde i bakre del av bygningen.

Ny innmontering av vedovn.

Utvendig tetting av tilkomster i utvendig kledning

Elektroarbeider tilkommer.

Nemnda legger på denne bakgrunn til grunn at hytta på flere punkter vil få enkelte nye komponenter knyttet til isolasjon, tak, vegger og gulv, samt ny musesikring. I tillegg vil formodentlig skjevhetene bli fjernet, herunder de som det ble opplyst om for pelene under hytta. I lys av hyttas alder og opplysningene som ble gitt mener nemnda derfor det skal foretas et fradrag for standardheving/forlenget levetid i prisavslaget. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 650 000, jf. avhl. § 4-12.

For erstatningen (utmålt til kr 115 400) eller forsinkelsesrentene (tilkjent etter renteloven § 2) finner nemnda ikke grunnlag for å foreta noen endring i sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).