

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1127

4.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – 47 år gammel bolig – museskader – sviktende drenering – opplyst om "fuktinnsig ved styrtregn" (TG 1) – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1975 ble solgt for kr 7,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.22. Boligen ble beskrevet som "lys og pen", og som en bolig som var "godt vedlikeholdt og man kan flytte rett inn, men med noe behov for modernisering". I tilstandsrapporten ble både drenering og rom under terreng vurdert til TG 1, og det ble opplyst at drenering var fra byggeår, bortsett fra nordvegg som var fra 1999. Selgers takstmann skrev samtidig at drenering "må holdes under oppsikt" på grunn av alder. Selger opplyste i egenerklæringen at det hadde vært "et par tilfeller" av fuktinnsig ved "styrtregn". Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr/mus i boligen. Ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper mus i isolasjonen mellom første og andre etasje, samt vanninnsig i kjelleren. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at boligen dermed led av en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt opplysninger om vanninnsig ved salget, og at det var tale om et lite og ikke pågående museangrep. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 511 315, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninnsig i kjeller og mus, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22

Boligen er en enebolig oppført i 1975.

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

Lys og pen bolig som er godt vedlikeholdt og man kan flytte rett inn, men med noe behov for modernisering.

I tilstandsrapporten ble "Nedløp og beslag" gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om taknedløp i egne overvannsledninger. Takstmannen bemerket manglende snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 1. Utvendige trapper ble gitt TG 3 grunnet manglende rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 1. Rom under terreng gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Pussede murvegger. Oppforet gulv i kjellerstue. Normale fuktutslag på trematerialer. Fuktmerker i bos etter at taknedløp gikk tett. Dette ble åpnet og egen ledning ut fra vegg ble montert.

Drenering ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Drenering på nordveggen er fra 1999. Ellers byggeår. Må holdes under oppsikt, da deler av anlegget er gammelt. Drenskum på eiendommen er benyttet til drenering av takvannet og ført inn på kommunens nett i [Gate].

Alder: 1999 Kilde: Eier

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1975. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste:

Etter noe fuktinnsig ble det lagt ny drenering på yttervegg nord i 1999. Ingen registrering av fuktinnsig etter dette. I hjørne nord/vest har det vært et par tilfeller av fuktinnsig ved styrtregn.

Selger krysset "Nei" på spørsmål om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende.

Boligen ble solgt for kr 7,050 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.22, og overtatt av kjøper den 15.12.22.

Omtrent ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper mus i isolasjonen mellom første etasje og loftsetasje og vanninnsig i kjeller. Kjøper reklamerte til foretaket hhv. den 5.12.23 og 27.2.24.

Kjøper fremla en e-post av 29.4.24 fra byggefirma T., hvor følgende spørsmål fra kjøper ble besvart:

1. Er sviktende drenering årsaken til vanninnsig i kjelleren? (Spesielt mot veien/gårdsplassen hvor vi har hatt utfordringer).

[Svar fra byggefirma T.:]

Ja, dette er en av årsakene til vannsig i kjeller. Taknedløp lå i en bue under terreng, skapte vannlås. Taknedløp går inn i uslisset drenrør som er sprukket og går i bue oppover før det svinger nedover. Her var det fylt leire inntil som holdt på fuktigheten, det vil si at eneste vei for vann var inn i kjelleren. Vi la også merke til at det var stedvis "lappverk" av grunnmursplast. Var også feil overlapp flere steder.

(...)

2. Skyldes dette alder/slitasje eller feilmontering/konstruksjonsfeil? (Her har vi skjönt at det er funnet materialer og store gjenstander som har ligget mot grunnmuren. I tillegg til sprekker i grunnmuren og feil dreining av terreng)

[Svar fra byggefirma T.:]

Overgang fra gammel grunnmur til litt nyere kjellertrapp. Ikke murt igjen, kun prøvd å "slenge inn" litt betong. Hullet ble tette av oss med bygghum (etter avtale med byggherre). Det var også hull og sprekker andre steder, spesielt ved hjørnet der det var merket mye fukt.

På bakgrunn av de feilene som ble avdekket igangsatte kjøper utbedring av boligens drenering. Det ble fremlagt fakturaer for arbeidet fra byggefirma T. Kjøper bemerker at kostnader til kinastein, lyskasser og kulestein med frakt, parkering, herunder singel og pukk, samt hundegård som fremgikk av fakturaene, ikke var medregnet i kravet.

Hva gjaldt funn av mus, rekvirerte kjøper en snekker som fant døde mus og avføring i isolasjonen mellom første etasje og loftsetasje. Det ble igangsatt nødvendige utbedringer av det utsatte området, herunder ny isolasjon. Kjøper har fremlagt en faktura fra byggefirma A. på kr 23 375 for "isolering loft med glava blåseull (...) Loft, tykkelse 30 cm".

Kjøper har fremlagt bilder av området med museskader. Det ble ikke utarbeidet rapport, men følgende uttalelse ble sendt ved faktura:

Gjennom befarung hos deg, så jeg veldig mange musbæsj og et par stygg døde mus. Jeg tror at det er et stort problem med som er i veggene og taket. Jeg tenker det blir best å ta bort plast og isolering. Desinfiserer det og gjøre alt på nytt. Ellers blir det et større problem.

Vedrørende dreningen har foretaket bl.a. fremholdt følgende:

Selger har i egenerklæringsskjema redegjort for at det i hjørne nord-vest forekommer fuktinnsig ved styrtregn. Bilder som dere tidligere er oversendt til selskapet viser tilsynelatende at vanninnsiget har skjedd i

dette rommet.

Utvendige bilder, fra rapporten fra byggefirma T., viser også at det er på dette området problematikken var. Det er ikke dokumentert vanninnsig andre steder enn det aktuelle hjørnet, og for det tilfellet at kjøper har valgt å oppgradere dreneringen rundt hele boligen, må kjøper selv bære risiko og ansvar for dette. Eventuelle stedsvis feil ved utførelsen ved en drenering fra 1975/1999 kan ikke sies å ha noen nevneverdig betydning all den tid det er ikke foreliggende svikt ved hele dreneringen.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-2 som følge av mus og vanninnsig i kjeller. Kjøper har bl.a. vist til at de aktuelle bygningsdelene ble gitt TG 1. Kjøper har anført at TG 1 var misvisende, og har vist til tydelighetskravet i avhl. § 3-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 511 315, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har videre vist til at det ved salget ble gitt opplysninger om vanninnsig i boligens nordvestre hjørne, jf. avhl. § 3-10. Når det gjaldt mus, har foretaket vist til at det var tale om et lite og ikke pågående museangrep.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt om drenering/fuktinnsig ved salget, og at museskadene var av mindre omfang.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet sviktende drenering og museskader.

Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende i sin vurdering:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at sviktende drenering ikke utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet vil likevel bemerke at det er uheldig at dreneringen ble gitt TG 1, da deler av denne var opplyst å være fra byggeåret. Takstmannen opplyste imidlertid at dreneringen måtte holdes under oppsikt grunnet alderen. Det ble også gitt risikopplysninger om tilfeller av fuktinnsig i selgers egenerklæring. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert noen skader som følge av sviktende drenering, eller problemer med fuktinnsig andre steder enn det ble opplyst av selger. Vi forstår det videre slik at risikopplysningen som ble gitt om fuktinnsig ved salget omfattet den nyere dreneringen som var etablert på nordveggen. På bakgrunn av dreneringens alder (henholdsvis 47 år og 23 år) og risikopplysninger om fuktinnsig, kan vi ikke se at det var upåregnelig med kostnader til utbedring og oppgradering av dreneringen rundt boligen. Se til sml. FinKN 2024-646 og FinKN 2023-858 etter ny lov.

Når det gjelder mus, finner vi heller ikke her at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet bemerker at forholdet og skadeomfanget er svakt dokumentert. Det er fremlagt en e-post fra en snekker, samt fire bilder. Det er imidlertid uklart for sekretariatet hva disse bildene viser. Kjøper har videre fremlagt en faktura på kr 23 375 som knytter seg til etterisolering av loftet med 30 cm isolasjon. I tidligere nemndspraksis (før lovendringen) er det lagt til grunn at det ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. bl.a. FinKN 2018-129, FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2022-333. Nemnda har i noen saker etter lovendringen gitt medhold i saker som gjelder museskader i eldre boliger, men i disse tilfellene har det vært tale om museskader av stort omfang, se bl.a. FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37. I dette tilfellet kan vi ikke se at det er dokumentert at det foreligger et større skadeomfang/utbedringsbehov, eller at det er tale om et pågående museangrep. Se også til sml. FinKN 2024-258, der nemnda kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av museskader i en eldre bolig som ble avdekket under oppussing. Nemnda la bl.a. vekt på at kjøper i liten grad hadde redegjort for utbedringsbehovet i relasjon til museskadene.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers nemndsansmodning, vil nemnda bemerke at den er enig i at det er misvisende at dreneringen var

gitt TG 1, særlig på bakgrunn av dens alder. Men sett i lys av det totale opplysningsbildet ved salget, hvor det blant annet var understreket at dreneringen måtte holdes under oppsikt grunnet alder samt opplyst at kjøper hadde erfart fuktinnsig, kan nemnda etter en helhetsvurdering ikke se at det var upåregnelig med kostnader til utbedring og oppgradering av dreneringen. Hva gjelder forekomsten av mus og museskader, er det ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon på dette forholdet etter sekretariatets vurdering av saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).