

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-17

9.1.2024

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

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

57 år gammel bolig – mus og rotter – fullmektigsalg – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1964 ble "solgt som den er" for kr 3,02 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.21. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var behov for en del vedlikehold og oppgradering, og de fleste bygningsdelene ble gitt TG 2. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at tidligere eier hadde bodd i boligen siden 1964. Boligen ble solgt ved fullmakt av eierens sønn, da eieren selv hadde flyttet inn i omsorgsbolig. Fullmektigen hadde ikke bodd i boligen siden 1982, og oppga at det var vanskelig å få svar på spørsmålene fra eier. På spørsmål om kjennskap til skadedyr som mus eller rotter, ble det krysset av "Nei". Kjøper oppdaget under oppussing våren 2022 musebol, muselort og museganger, samt eldre rotteekskremer. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik mellom påregnelig og reell tilstand. Foretaket bestred ansvar, og anførte blant annet at skadene lå innenfor det påregnelige, samt at salget via fullmakt innebar at kjøper hadde akseptert en større risiko. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 209 200, samt takst- og advokatutgifter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1964.

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

Kledning på vegg syd er av nyere dato.

STANDARD

(...) Det er behov for vedlikehold/oppgradering av huset. (...)

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst:

Konklusjon

Enebolig i fra 60 tallet med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er nå behov for en del vedlikehold/oppgradering- Utvendig er det i første omgang drenering og beslag over tak som trenger utbedringer. Innvendig er det badet i 1. etasje. I øvrige rom er det eventuelt en estetisk oppgadering. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Grunnmur – TG 1

(...)

Beskrivelse

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Må være obs. på muligheter for fuktvandring inn i mur i fra utvendig platting/trapp side øst. Ingen tilgang til eventuelt kryprom på del vest i U- etasjen, her er nemlig ventil i vegger side syd og vest. Luke må monteres for inspeksjon pga. dette er en risikokonstruksjon.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – TG 1

(...)

Beskrivelse

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, virker ok mht. alderen og har vanlig elde og slitasje. Kledning på vegg syd er av nyere dato. Noe råte i bunnen av hjørne kasser syd-vest.

Levetid

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.

Rom under terreng – TG 2

(...)

Beskrivelse

Fukt målt i betonggulv U- etasjen ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger i mur. Er synlig i gang under trapp.

Vurdering

Fukt er relatert til utvendig drenering.

I egenerklæringen fremgikk det at boligen ble solgt ved fullmakt. Fullmektigen krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til eiendommen. Det ble videre opplyst at boligen ble kjøpt i 1964. Det ble svart "nei" på spørsmål om kjennskap til *"sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende"*. I feltet for tilleggskommentar fremgikk følgende:

Min far på snart 91 år har flyttet i omsorgsbolig og jeg har fått fullmakt til å selge eiendommen. Det er vanskelig å få informasjon fra ham på de ulike spørsmålene. Jeg har ikke bodd fast i boligen siden 1982, og har svart etter beste evne. Se forøvrig tilstandsrapport utarbeidet av takstmann vedr boligstatus.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,02 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Kjøper har opplyst at de våren 2022, i forbindelse med oppussing av boligen, oppdaget musebol og muse- og rottelort, samt at konstruksjonen i boligen var skadet.

Kjøper engasjerte takstmann S. for en undersøkelse. I reklamasjonstakst datert 17.9.22, etter befarng den 17.8.22 og 15.9.22, fremgikk bl.a. følgende:

(...) Skaden er skadedyrangrep i underetasje.

(...) Skaden er i den delen av underetasjen som har krypekjeller og den delen av underetasjen som har oppforet tregulv samt vegger og innredninger i samme området. Skaden er avdekket i to soverom og stue i underetasjen.

Under den første befarng 17.08.22 var begrenset del av gulv og nedre del av veggkonstruksjon åpnet. Det ble da avdekket musebol, moseganger, rottelort (eldre) og indikasjoner på ytterligere skadeomfang i tilliggende rom.

Det ble avtalt at hjemmelshaver åpent ytterlige gulv og veggkonstruksjoner i underetasjen. Den siste befarng 15.09.22 avdekket musebol, muselort, eldre rottelort i denne konstruksjonen også. Det antas at det ikke er muse og rotteangrep i øvrigkonstruksjon. Det kan være ytterligere skader og de må en da komme tilbake til som et tillegg.

(...) I tilstandsrapporten datert 19.04.21 står det at det må monteres luke for inspeksjon av krypekjeller, slik luke er det i gulvet og når en åpner denne ser en rett ned i et musebol.

(...)

Kostnad rehabilitering.

(...)

Sum: 207 200

Det var inntatt bilder i rapporten som viste skader og ekskrementer i isolasjonen.

Etter en forespørsel fra kjøper, ga takstmann S. i e-post av 12.4.23 følgende tilleggsuttalelse om årsaken til museangrepet, en vurdering av opplysningene i tilstandsrapporten og en ytterligere kommentar til luke for inspeksjon av krypkjeller:

Jeg svarer på dine spørsmål punktvis.

- Årsaken til museangrepet er at musene har tilgang til konstruksjonen i gulv og yttervegger. I den kalde årstiden vil de søke mot slike krypkjellere og også utette yttervegger nær bakkenivå. Dette er svært vanlig i bygninger i samme alder og med samme konstruksjon. Muse og rotteangrepet har vært vesentlige og forårsaker vond lukt, helseproblemer med mer.

- Tilstandsrapporten var meget enkel og den omhandler lite krypkjelleren som er en risiko konstruksjon. I krypkjellere fra samme byggeår vil jeg si at det er fuktrelaterte skader og/ eller skadedyrangrep i mer enn tilfellene. I dag er tilstandsrapportene mer omfattende men det betyr ikke at en ikke tidligere også skulle advare om risikokonstruksjoner.

- Til det siste punktet. Det var en luke i soveromsgulvet ned til krypkjeller. Ved å åpne luken så jeg rett ned i musebol og videre ned i krypkjeller med omfattende muse og/ eller rotteekskrementer.

Foretaket har gjengitt følgende uttalelse fra selgers fullmektig:

Boligen ble solgt på vegne av min far - nå snart 92 år, og jeg har selv ikke bodd i boligen siden 1982, se for øvrig kommentar på slutten i egenerklæringsskjemaet.

Jeg er ikke kjent med at det har vært mus eller rotter i huset. Jeg vet at det har vært munkelus i kjeller, det ble også opplyst i egenerklæringsskjemaet. Huset er snart 60 år, og det er gjort lite oppgradering de senere år.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet vesentlig avvik fra det påregnelige. Kjøper var enig i at det var påregnelig med generell oppussing av boligen, men har gjort gjeldende at salgsdokumentene ikke talte for at det var påregnelig med utbedringer av et slikt omfang som det her var tale om, da opplysningene i all hovedsak måtte forstås som estetisk oppussing og utbedring av enkelte bygningsdeler. Det ble også vist til at det ved salget ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 209 200, samt erstatning for takstutgifter på kr 14 000, og utgifter til advokat.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en nesten 60 år gammel bolig, at det ikke var krav til musesikring på oppføringstidspunktet, at det ikke var uvanlig med spor etter mus i eldre boliger, og at det var synlig at boligen var preget av tidens tann. At boligen ble solgt via fullmakt, medførte i seg selv en aksept av større risiko for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skader etter mus og rotter i en bolig oppført i 1964. Boligen ble solgt ved fullmakt.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ble funnet oppfylt. Nemnda legger til grunn at de nødvendige utbedringskostnadene er kr 207 200, som er 6,8 % av boligens kjøpesum. I likhet med sekretariatet, er nemnda kommet til at det kvantitative elementet er oppfylt.

Fra sekretariatets videre vurdering siteres:

Slik nærværende sak er dokumentert for sekretariatet, forstår vi det slik at det i to soverom og stue i boligens underetasje er avdekket et stort omfang av muselort i gulv og vegger, musebol i gulv og i isolasjon over luke til krypkjeller, mye muselort og museganger i isolasjon i gulv og vegger, samt eldre rotteekskremer under isolasjon i luke til krypkjeller, jf. reklamasjonsrapport fra takstmann S. Ettersom det ved salget ikke ble gitt opplysninger som trakk i retning av at det var mus eller skader etter mus i boligen, kan det omfang av skader som her er avdekket i utgangspunktet anses upåregnelig. Spørsmålet er imidlertid om kjøpers forventningsavvik må anses som så markant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved vurderingen har sekretariatet lagt særlig vekt på at det er tale om en bolig fra 1964, som også må være referansepunktet for isolasjonen, da det ved salget ikke ble gitt opplysninger om at isolasjon var skiftet etter byggeår. I reklamasjonsrapporten fremgår det bl.a. at all isolasjon i vegger og gulv i de aktuelle rommene må fjernes. Takstmannen antar imidlertid at det ikke er muse- og rotteangrep i øvrig konstruksjon, men at det kan være ytterligere skader. I tilstandsrapporten ble det som nevnt opplyst at krypkjeller var lukket, og at dette utgjorde en risikokonstruksjon. Vi bemerker at skadene i henhold til rapporten er avdekket nettopp i rom som lå i den delen av underetasjen som har krypkjeller og oppforet tregulv, samt i vegger og innredninger i samme område.

Årsaken til museangrepet er i reklamasjonsrapporten oppgitt til at mus har "tilgang til konstruksjonen i gulv og yttervegger". Det fremgår videre at mus i den kalde årstiden vil søke mot krypkjellere og utette yttervegger nært bakkenivå, samt at dette er svært vanlig i bygninger av samme alder og med samme konstruksjon. Med den generelle risikoen for mus i eldre hus, sammenholdt med tilstandsrapportens opplysning om noe råte i hjørnekaske, at det er ventil i vegg mot vest i lukket kryprom og fukt i betonggulv ved yttervegger og i bunnen av veggene, taler dette for at det ikke var upåregnelig at mus kunne ha tilgang til konstruksjonen.

Et moment i vurderingen av kjøpers forventningsavvik er også at boligen ble solgt ved fullmakt for den 91 år gamle eieren. Opplysningen ble supplert med den konkrete opplysningen om at fullmektigen ikke hadde bodd i boligen siden 1982, at det hadde vært vanskelig å få svar på egenerklæringens spørsmål fra eier, som hadde flyttet i omsorgsbolig, og at fullmektigen hadde svart etter beste evne. Sammenholdt med det øvrige opplysningsbildet ved salget, taler etter vårt syn dette for at kjøpers forventningsavvik ikke kan anses som så markant at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om det av tilstandsrapporten fremgikk at det ikke var inspeksjonsluke til krypkjeller, er det dokumentert at slik inspeksjonsluke eksisterer, og at kjøpers takstmann så rett ned i et musebol da han åpnet denne. Det er vanskelig for sekretariatet å vurdere hvordan forholdene var ved selgers takstmanns befaring. Kjøper oppdaget som nevnt skadene i forbindelse med oppussing av boligen, etter at vegger og gulv var åpnet. Ut fra bildene i reklamasjonsrapporten var ingen av de aktuelle rommene møblerte ved kjøpers takstmanns befaring. Ettersom de aktuelle rommene var soverom og stue i underetasjen, kan luken ha vært skjult både av tepper og møbler ved selgers takstmanns befaring. Vi bemerker at det uansett ikke tillå takstmannens mandat å flytte på f.eks. tepper og møbler ved hans undersøkelse. Vi har derfor ikke funnet det sannsynliggjort at luken var synlig ved takstmannens befaring før salget, og at det dermed heller ikke foreligger holdepunkter for at han skulle ha undersøkt krypkjeller og avdekket musebolet. Takstmannen bemerket imidlertid i tilstandsrapporten at det måtte installeres en luke slik at krypkjelleren kunne inspiseres. Vi viser i den forbindelse også til risikoen kjøper overtok ved at boligen ble solgt av fullmektig med begrenset kjennskap til boligen. Det er ingen holdepunkter i saken for at fullmektigen var kjent med luken. Vi har i lys av dette heller ikke funnet holdepunkter for at luken var synlig for kjøper under visningen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse.

Nemnda forstår sakens dokumenter slik at det på tidspunktet for befaringen knyttet til reklamasjonsrapporten, ikke ble avdekket pågående aktivitet av verken mus eller rotter. Etter en skjønsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til – dog under noe tvil – at det ikke foreligger et utvilsomt eller åpenbart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper

hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises i denne forbindelse til at det følger av forarbeidene til avhl. § 3-9, jf. også Rt. 2010 s. 103, 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 har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder henvisningen til FinKN 2014-423, bemerker nemnda særlig at boligen i nevnte sak var yngre da skadene ble avdekket enn boligen i vår sak. Skadeomfanget fremsto også mer omfattende i avgjørelsen fra 2014.

Nemndas konklusjon er følgelig 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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).