

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-258

20.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – 69 år gammel bolig – museskader – TG 2 – fullmektigsalg – avhl. § 3-2.

En leilighet fra 1953 ble solgt for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.22. Det ble ved salget bl.a. opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt, at det var store grønne friarealer ved boligen, og at den hadde behov for noen oppgraderinger. Det fremgikk av tilstandsrapporten at vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "lys" TG 2. Innvendige overflater ble også gitt "lys" TG 2. Kort tid etter overtakelsen påbegynte kjøper innvendige renoveringsarbeider i boligen. Kjøper avdekket ekskrementer fra mus bak vegg, og det skal ha falt museekskrementer ned fra himlingen. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder, og at det var påregnelig for kjøper at det ville oppstå utbedringsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 75 239, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1953.

I salgsprospektet ble det opplyst om store grønne friarealer ved boligen, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Leiligheten har behov for noe oppgraderinger, men et komplett nytt bad fra 2022. Smart planløsning med entre, kjøkken & stue i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. Utgang fra stuen til stor, solrik og vestvendt uteplass med flott utsyn og ingen gjenboere.

I selgers egenerklæring fremgikk det at boligsalget ble gjennomført ved fullmakt, og at fullmektigen ikke hadde kjennskap til eiendommen. Under "*Tilleggs kommentarer*" fremgikk følgende:

Selgeren har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende innledningsvis:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med pussede fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2-lags glass og saltak med papptekking. Bolig med normal standard.

(...)

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 1985. Nyere malt ytterdør med glass. Skyvedør til terrasse fra 1985. Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 17 m2.

Videre ble utvendige bygningsdeler som vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger gitt "lys" tilstandsgrad 2 (TG 2), som iht. tilstandsrapporten var punkter hvor det var funnet avvik som ikke krevde umiddelbare tiltak. I tilstandsrapporten ble også innvendige overflater gitt "lys" TG 2:

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis slitasje på gulv, og veggflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligens etasjeskille/gulv mot grunn ble i tilstandsrapporten gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.22, og overtatt av kjøper den 9.11.22.

Kort tid etter overtakelsen begynte kjøper med innvendige renoveringsarbeider i boligen. Kjøper avdekket da ekskrementer fra mus bak vegg, og det skal ha falt ekskrementer ned fra himlingen.

Kjøper engasjerte Anticimex til å foreta undersøkelser, og i "*Besøksrapport skadedyr*" av 22.12.22 fremgikk bl.a. at det var funnet gammel avføring fra mus, og at mus kom inn via åpninger i konstruksjonen. Det ble påpekt at lufteventiler måtte sikres. Kjøper har fremlagt faktura datert 5.1.23 fra Anticimex på kr 2 724 inkl. mva. for "*Befaring Mus*".

Kjøper har også fremlagt udatert pristilbud på bygningsarbeider fra Ø. AS på kr 72 515 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen hadde avvik fra forventbar tilstand, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen ikke var egnet til å senke kjøpers forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 75 239, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt 8.3.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder, og at boligen ble oppført på en tid hvor musesikring verken var påkrevd eller alminnelig akseptert byggeskikk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering tilsa det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen at det påberopte forholdet ikke var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen tilsier at det påberopte forholdet ikke var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen vist bl.a. til følgende:

Forut for lovendringen i 2022, ble det i flere nemndsavgjørelser fremhevet at det ikke var uvanlig med mus i eldre hus, jf. eksempelvis FinKN 2018-129, hvor nemnda avslutningsvis uttalte:

"I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Nemnda tar i denne vurderingen utgangspunkt i at den aktuelle boligen er fra 1968. Det er i flere tidligere avgjørelser fra nemnda fremhevet at det generelt ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN-2016-515 og FinKN-2017-299.

Årsaken til skadene er i dette tilfellet antatt å være manglende musesikring. Det er altså her tale om en eldre bolig hvor oppgradering og utbedring av musesikring er påregnelig. Det er — ifølge kjøpers takstmann — ikke slik at årsaken til skaden er avvik fra dagjeldende forskrift og byggeskikk. Så vidt nemnda forstår saken er selve det skadeomfanget som er lagt til grunn, forholdsvis beskjedent. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det her ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om det skulle legges til grunn at utbedringskostnadene er en del høyere enn det som ble antatt i den første taksten."

Det vises videre til FinKN 2022-333, som foretaket også viser til, hvor nemnda kom til at det ikke var upåregnelig med mindre forekomst av mus i en bolig fra 1978 nær skogen.

Kjøper har til støtte for sin sak vist til FinKN 2023-444, og at nemnda der kom frem til at museskader utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, på tross av at boligen var eldre og det ble gitt flere risikoopplysninger forut for avtaleinngåelsen. Sekretariatet vil også vise til FinKN 2023-766, hvor nemnda også konkluderte med mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd på bakgrunn av museskader i eldre bolig. I de to nemndavgjørelsene forelå det museskader av stort omfang. De to nevnte 2023-avgjørelsene ble vurdert etter regelverket etter lovendringen i 2022.

Etter sekretariatets syn må det imidlertid etter lovendringen i 2022 fortsatt trekkes en nedre grense for hvilke tilfeller hvor museskader som skal kunne medføre mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd.

I denne saken er boligens alder høy, det var salg ved fullmektig, og slik museskadene er dokumentert for sekretariatet, fremstår de som relativt beskjedne. Sekretariatet har etter en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt forut for avtaleinngåelsen under noe tvil kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar for foretaket i denne saken, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har også vært i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til de momenter som sekretariatet har vist til i sin vurdering, herunder langvarig nemndspraksis om at det som utgangspunkt ikke kan anses uvanlig med mus i eldre hus. Nemnda legger for sin del også særlig vekt på at kjøper i liten grad har redegjort for utbedringsbehovet i relasjon til det konkrete mangelsforholdet – museskadene. Det er riktignok fremlagt et udatert pristilbud på bygningsarbeider på kr 72 515 inkl. mva. for bl.a. vegger, tak og maling, men nemnda oppfatter at kjøper uansett skulle rehabilitere boligen. Det er opplyst at skadene nettopp ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Utgifter til annet enn utbedring av den konkrete skaden må holdes utenfor påregnelighetsvurderingen. Slik saken er opplyst, finner nemnda derfor at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).