

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-274

3.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – stokkmaur og råteskader – opplyst om "*maur (ikke stokkmaur)*" – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En fritidsbolig oppført i 1951 ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.22. Det var opplyst i salgsdokumentasjonen at boligen holdt en enkel standard, og at oppgraderinger måtte påregnes. Boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3, og det var gitt opplysninger om enkelte fukt- og råteskader. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende skader bl.a. som følge av stokkmaur og råteskader, samt en søppelfylling på tomten. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. det var tale om en eldre eiendom med omfattende vedlikeholdsbehov, og at det ved salget ble gitt risikoopplysninger om fukt og råteskader i boligen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, forsinkelsesrente fra 26.10.22.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1951.

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

Fritidsboligen holder enkel standard, der bygningsdeler/ rom er av eldre dato og kostnader i forbindelse med oppgradering bør påregnes.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen bar preg av betydelig etterhengende vedlikehold, og at den holdt en nøktern standard.

Boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3. Takstmannen observerte bl.a. en større skade i gulvkonstruksjonen og registrerte forhøyede fuktverdier. Fundamenter ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a.:

Søyler som understøtter deler av bjelkelaget har synlige råteskader. Flerre av søylene er fundamentert til uegnede masser. Forholdet kan føre til svikt i konstruksjonen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1998. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/ skadedyr i boligen, og selger opplyste:

Råte i gulv vaskerom, muligens tak. Maur (ikke stokkmaur), spor etter mus om vinteren et par ganger.

Boligen ble solgt for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.22, og overtatt av kjøper den 12.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper et omfattende angrep av stokkmaur flere steder i boligen og en skjult søppelfylling på tomten. Kjøper reklamerte til foretaket den 8.8.22.

Kjøper har fremlagt rapport fra skadedyrfirma N. av 21.9.22:

Per dags dato ingen overveldende aktivitet, men spor flere steder viser til ekstremt høy aktivitet tidligere (før inspeksjon). Forsikringstaker varsler også etter inspeksjon ifm rivingsarbeider att aktiviteten har tatt seg opp ifm med disse arbeidene.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 250 000 fra E. AS for sanering og reparasjon av skader etter stokkmaur. I e-post av 16.10.22 opplyste E. AS følgende om prisestimatet:

Det er en gammel hytte med fukt, råte og maur-skader om hverandre. Det er ikke enkelt å adskille dette i og med at maur som regel angriper trevirke som er fuktig og bløtere enn tørt treverk. Ut ifra befaring er det fukt og råte flere steder på hytta som ikke er dekket inn under dette prisestimatet. Jeg har konsentrert meg om der det er mest synlige spor etter maur og etter huseier og skadedyrsfirma antakelse om reir. Det er derfor en anbefaling å rive gulv mot øst-vegg og panel på øst-vegg for å synliggjøre skadeomfanget fra maur der aktiviteten har vært størst. Prisestimatet gjelder derfor for maurskade. Ytterligere omfang kan estimeres etter åpning av gulv og vegger som beskrevet.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra A. AS på kr 59 125 for rydding og bortkjøring av gammel søppelfylling.

I løpet av våren/sommeren 2023 fikk kjøper ytterligere oversikt av stokkmaurangrepet. Ifølge kjøper var aktivitetsnivået langt større om våren, og skadeomfanget etter ytterligere avdekking var langt større enn tidligere antatt. Kjøper har fremlagt billedokumentasjon. Kjøper opplyste at de enda ikke hadde lyktes i å få bukt med maurene og at de stadig spredte seg til nye områder, også områder hvor det hverken var fukt eller råte. Kjøper fremla senere en ny uttalelse fra E. AS, hvor det fremgikk at mesteparten av bjelkelag og bærende konstruksjon i gulv måtte fjernes og byttes ut.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke var kjent med stokkmaur i treverket. Selger opplyste at de hadde vært kjent med maur, men disse var mindre (skogsmaur) og hadde blitt holdt i sjakk med jevnlig behandling av maurmiddel, uten at selger, som opplyst, hadde greid å utrydde dem ordentlig. Farge, fasong og størrelse tilsa at det var skogsmaur. Stokkmaur var imidlertid aldri observert.

Kjøper har fremlagt brev av 27.2.24 fra Norsk Hussopp Forsikring, som avslo dekning for råteskadene:

Det er registrert at forsikringen ble tegnet den 07.07.2022, og at skaden ble meldt 17.08.2022. Erfaring viser at råteskader normalt utvikles sakte over mange år med høy fuktpåkjennning. Med bakgrunn i dette og foreliggende skaderapport med angitt skadeårsak så har denne råteskaden startet og hatt all vesentlig utvikling lenge før det ble tegnet dekning hos oss. Angrep av maur anses å ha kunnet pågått helt tilbake til byggeår. Eventuell utvikling i avtaletiden anses minimal og uten praktisk betydning. Selskapet svarer ikke for skade som kan tilbakeføres til før forsikringsavtalen ble inngått. (...) Det fremgår av forsikringsvilkårene pkt. 5.3 at selskapet ikke svarer for "[...]Den del av skade på bygning som utviklet seg før avtalen begynte å løpe[...]".

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ikke var noen rimelig grunn til å forvente at hytta hadde omfattende skader som følge av langvarig stokkmaurangrep. Det var også eksplisitt opplyst i selgers egenerklæringsskjema at det ikke var observert stokkmaur i hytta. Kjøper har bestridt foretakets anførsel om at skadene var dekket av husforsikringen. Kjøper har vist til at forsikringen kun dekket sanering av maur, og ikke utbedring av bygningsmessige skader. Kjøper påpekte at de ikke hadde fått bukt med maurene som hadde spredd seg videre til andre områder i hytten, og at bærende konstruksjon i tak var infisert av maur.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, og forsinkelsesrente fra 26.10.22.

Forsikringsforetaket avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent ansvar for kostnader til å fjerne søppelfylling på tomten, og for kjøpers egenandel for sanering av stokkmaur. Foretaket opprettholdt at kostnader til utskifting av fukt- og råteskadde konstruksjoner var påregnelig for kjøper, og ikke utgjorde en mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdene utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at forholdene hva gjelder søppel på tomten og skadene relatert til stokkmaur utgjør avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det legges særlig vekt på at det spesifikt ble angitt i egenerklæringen at det nettopp ikke var stokkmaur i boligen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har nemnda vært noe mer i tvil. Om dette uttaler sekretariatet:

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på oppad begrenset til kr 300 000 på bakgrunn av stokkmaurskader og fjerning av søppelfylling på tomten.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 59 125 for rydding og bortkjøring av gammel fylling. Kjøper har videre fremlagt et kostnadsestimat på kr 250 000 for utbedring av "skade fra stokkmaur og råte". Kjøpers fagkyndige har uttalt at dette er en "gammel hytte med fukt, råte og maur-skader om hverandre. Det er ikke enkelt å adskille dette i og med at maur som regel angriper trevirke som er fuktig (...)". Sekretariatet bemerker at det ble gitt omfattende risikoopplysninger om fritidsboligen for øvrig, bl.a. knyttet til fukt, og råte, og kjøper måtte være forberedt på at det kunne være skjulte skader i konstruksjonen. Det er vanskelig skille ut merkostnadene knyttet til skader etter stokkmaur, og utmålingen blir dermed noe skjønnsmessig. Sekretariatet finner etter en konkret skjønnsmessig vurdering at det samlede prisavslaget kan settes til kr 160 000.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 150 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Som sekretariatet viser til, er det vanskelig å skille ut merkostnadene knyttet til skader etter stokkmaur. Utmålingen på dette punktet må dermed bli noe skjønnsmessig. Etter en konkret vurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling av til sammen kr 150 000 i prisavslag, i tillegg til forsinkelsesrente.

Nemnda har ellers merket seg innsigelsene fra foretaket i nemnsanmodningen, men finner ikke at disse endrer nemndas syn. For så vidt gjelder dekningssspørsmålet, har kjøper sannsynliggjort at eldre skader relatert til stokkmaur ikke er dekket under annen forsikring. Det er for så vidt på det rene at utbetalinger fra en bygningsforsikring kommer til fradrag i prisavslaget (jf. HR-2016-901-A), men det er ikke gitt at kjøper har noen plikt til å bruke sin egen forsikring. I denne saken er det uansett altså sannsynliggjort at Norsk Hussopp *ikke* dekker noe ut over sanering – og dermed ikke selve råteskadene forårsaket av stokkmaur.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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