

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-343

24.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – 34 år gammel bolig – museskader – taklekkasje – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt for kr 4,25 mill. i august 2022. I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen fremsto "*med behov for vedlikehold og oppgradering*". Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2, men det ble opplyst at det var montert musesikring. Takteking ble gitt "lys" TG 2, mens nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper taklekkasje fra pipebeslag, og museskader i boligen, og anførte at det forelå en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at boligen svarte til kjøpers berettigede forventninger, sett i lys av boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at museskadene utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Agder oppført i 1988.

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

fritidseiendom med idyllisk og attraktiv beliggenhet

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Bygningen fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering.

(...) Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Taktekking ble gitt "lys" TG 2 ("*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"), og det ble opplyst:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvinduer ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"), og takstmannen bemerket at det var påvist innvendig kondensering av enkelte glass som hadde medført fuktskader i treverk.

Nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen påpekte at det manglet snøfangere på tak.

Takkonstruksjon/loft ble gitt "lys" TG 2, og takstmannen opplyste:

Takkonstruksjon av plassbyggde sperrer av tre. Litt nedbøying og retningsavvik av takkonstruksjonen ble registrert. Eldre boliger har ofte underdimensjonerte konstruksjoner sammenlignet med dagens standard. Dette fører av og til nedbøyinger i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak

Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste:

Yttervegger er av bindingsverk av tre. Ut fra byggeår og målt veggtykkelse, må det antas at det er 10 cm. Liggende utlektet trekledning fra byggeår. Musesikring er montert i nedre kant av konstruksjon. Ukjent forhold vedrørende isolasjon, vind- og dampsperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 1987. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, og opplyste at de hadde hatt maur på det ene soverommet for over 10 år siden.

Boligen ble solgt for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.22, og overtatt av kjøper den 29.8.22.

En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje i taket og muselort i boligen. Det ble innhentet en rapport fra takstfirma B. AS:

Det er 2 forskjellige årsaker.

Utett yttertak, fortrinnsvis rundt pipegjennomføring. Det har ført til oppsvellet og fuktig sponplater på gulv og fukt i panel på knevegg. Utetthet har ført til en mindre lekkasje, utviklingstid er vurdert til minimum 1 år.

Mus. Spor etter mus på gulv i kott og i etasjeskille. Kunde har åpnet opp et mindre hull og det er synlig ekskrementer etter mus i isolasjon. Det er funnet død mus i kassett i vegg til skyvedør i skillevegg i 1 etasje. Ut fra gitte opplysninger og mengde av ekskrementer er mus i bolig vurdert å ha vært til stede over flere år.

(...) Museskade er vurdert å ha pågått over flere år. Omfang er ikke avdekket, men antas å berøre etasjeskille i tre mellom 1 etasje og loft. Risiko for at det også berører tak- og veggkonstruksjon.

(...) Utetthet rundt pipe må utbedres. Tiltak med tetting for tilkomst av mus og andre skadedyr

(...) Skadeomfang

Utett yttertak: Det er registrert fukt i sponplater rundt pipe og inn mot knevegg og kott. Det er registrert fukt i trepanel på knevegg.

Mus: Det er registrert ekskrementer etter mus i etasjeskille og på spongulv i kott. Kunde oppgir å ha støvsugd i kott og der det har vært spor etter mus. Det er ikke vondt lukt i bolig på befaring

Kjøper engasjerte Ø. AS for montering av ny heldekkende pipehatt i henhold til prisoverslag på kr 20 625.

Kjøper innhentet et tilbud på kr 130 000 for utbedring av musesikring fra byggfirma A.:

Har vært å sett på hytta til (Kjøper). Det ser ut som det har vært en del mus oppe på loftet. Har vurdert det slik at di kommer inn under kledningen (umulig å se hvor). Ett forslag er å ta av di 2 nederste kledningsbordene utvendig for å sjekke. Det blir en del jobb, for da må hjørnekassene og tas av. Innvendig er ett forslag å ta av sponplategulvet på loftet for å se tilstanden der. Da vill jeg legge ny isolasjon, plater og nytt gulv oppå det. Har vurdert denne operasjonen vill komme på 130 000 kr inkl mva.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann B.:

Fritidsboligen har oppnådd en alder på 35 år. Det er sannsynlig at lekkasje kan ha oppstått i sammenheng med utett pipebeslag /utett rundt pipe. Finner ikke info om når pipebeslaget ble montert, men det er trolig fra byggeår når ikke annet er opplyst. Utskifting av beslag og evt. rep. av utettheter i undertak er påregnelig når bygningsdelene har oppnådd en alder på 35 år.

Pipehatt og rep. av undertak er nødvendig utbedring for å oppnå tett tak. Kostnader vurdert av Ø. er helt OK priset

Det er opplyst i TSR om musesikring i nedre kant av konstruksjon.

Kjenner ikke løsningen som er valgt ifbm musesikring, men på tiden bygget er oppført er det mest sannsynlig benyttet en type klosser, lekter el. som innsnevrer luftespalten slik at mus ikke skal kunne passere. Musesikringen har mest sannsynlig vært uendret fra byggeår og det er helt normalt at krymp, oppsprekking, festepunkter som svikter etc. medfører at det kan oppstå større åpninger bak kledningen. Av den grunn er det normalt at eldre fritidsboliger som gjerne står tomme i lengre perioder kan få "besøk" av mus og gnagere.

Byggfirma A. har lagt til grunn å ta av 2 nedre bord på utv. kledning og utbedre musesikring og det virker fornuftig. Arbeidet som er lagt til grunn å utføre på loft er etter mitt skjønn noe som blir gjennomført for å sjekke om det kan være et omfattende omfang av mus i himling / etasjeskille – mellom hovedetasje og loft. Tiltaket er i utgangspunktet ikke for å utbedre avdekket museskade, men en sjekk og så en forbedring ved at isolasjon skiftes ut og nytt gulv legges på loft. Kostnader vurdert av Byggfirma A. er vanskelig å vurdere ut fra de opplysninger som er gitt, men kan være OK ift. det omfang som er lagt til grunn.

Kjøper oversendte senere et nytt pristilbud fra byggfirma A. på kr 195 156 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, samt at både mangel på musesikring og lekkasje ved pipebeslag medførte at boligen hadde avvik fra forventbar stand. Kjøper anførte at museskadene var upåregnelige på tross av boligens alder, og viste til bl.a. FinKN 2024-37 og THOD-2023-11252.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har vist til at det ikke var holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til lekkasje eller mangelfull musesikring/mus. Foretaket påpekte at det ikke var dokumentert manglende musesikring, men svakheter ved den eksisterende musesikringen i nedkant av bordkledningen. Eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente utfra eiendommens type, alder og synlige tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Hva gjaldt museskadene, viste sekretariatet til FinKN 2023-444, FinKN 2023-766, og FinKN 2024-37.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for hhv. lekkasjen og museproblematikken.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel for museproblematikken, og legger særlig vekt på at det var konkret opplyst om musesikring i nedre del av konstruksjonen. Nemnda er enig med foretaket i at det i utgangspunktet er påregnelig med mus i eldre hus, men i dette tilfellet må kjøpers forventningsvurdering altså ta utgangspunkt i en nokså spesifikk og betryggende angivelse om musesikring.

Nemnda har derimot vært mer i tvil om lekkasjen utgjør en mangel etter nevnte bestemmelse. Pipebeslagenes alder fremstår i denne saken som en relativt konkret risikoopplysning. Slik saken er dokumentert synes det å være enighet om at pipebeslagene er fra boligens byggeår. Ifølge Sintef Byggforsk levetidsbetraktninger er normal levetid for takbeslag 15-35 år. Dette innebærer at beslagene befinner seg innenfor et tidsintervall hvor utskifting måtte påregnes. Nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, hvilket innebærer at det foreligger avvik som indikerer at kjøper måtte påregne arbeider på den aktuelle bygningsdelen. Videre bemerkes det at fritidsboligen er markedsført "*med behov for vedlikehold og oppgradering*", jf. omtale under teknisk tilstand. Samlet sett, har nemnda kommet til at lekkasjen fra pipebeslaget ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende om museforholdet:

Sekretariatet bemerker at utbedringskostnadene og det faktiske omfanget av museskadene er noe svakt dokumentert, og vi finner derfor grunnlag til å trekke noe ekstra på dette grunnlag. Det er kjøper som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre omfanget av nødvendige utbedringer.

Nemnda er enig i dette. Nemnda registrerer at det er oversendt et Excel-ark med et pristilbud på diverse arbeider og materialer, men dette er ikke ledsaget av kommentarer eller drøftelse av spørsmålet om fradrag for standardheving/forlenget levetid mv. Slik saken er opplyst, finner nemnda at prisavslaget for det aktuelle forholdet kan settes til kr 55 000, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).