

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-37

17.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre bolig – omfattende museskader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1968 ble solgt for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.1.23. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en enkel innvendig standard, og at kjøper måtte regne med en del påkostninger. Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble bl.a. bemerket at det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kjøper oppdaget omfattende museskader etter overtakelsen, og anførte at boligen hadde en mangel. 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 forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 540 399, 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.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Innlandet oppført i 1968.

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

Boligen har en innvendig enkel boligstandard. Innvendig god planløsning med bla separat bad, vaskerom, wc og 3 soverom. Standarden i huset er i hovedsak fra byggeåret, med enkelte fornyelser. Kjøper må påregne en del påkostninger. Tidligere inntilbygget garasje er av tidligere eier opplyst ombygget til "hybel" i 1972. Foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse og eller bruksendring fra garasje til hybel iht opplysninger fra X. kommune. slik at "hybel" del er ikke offentlig godkjent.

(...)

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2: Nedløp/ beslag, veggkonstruksjoner, vinduer, ytterdører, innvendige overflater, etasjeskille/ gulv mot grunn, radon, pipe/ ildsted, innvendige dører, overflater/ innredninger kjøkken hoveddel, overflater/ innredning kjøkken i hybel, overflater/ konstrksjoner toalettrom, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg, grunnmur/fundamenter, terrengforhold.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Bad generelt, tilliggende konstruksjoner på bad, generelt vaskerom, generelt bad i hybel, kjøkkenavtrekk, tomteforhold(drenering).

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1985. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. skadedyr i boligen.

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

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

(...)

UTVENDIG

Boligen er fundamentert på grovstøpt gulv i kjeller lettbetong hul blokker fra byggeår.

Over grunnmur oppført med isolert bindingsverk fra byggeår med utvendig stående panel.

(...)

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig . Innvendig behov for vedlikehold. En brukt eiendom kan ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Eventuelle mangler kan dukke opp når tak og vegger ble åpnet ved for eksempel modernisering/tilbygg.

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjonen gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Isolert bindingsverk fra byggeår med utvendig stående panel. Det er ikke foretatt loddavvik. Lukket konstruksjon ikke mulig å kontrollere tilstand inne i veggen.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt fuktskader i utvendig panel rundt fuktig soverom vindu - gavlvegg 1 etg. Lokalt oppsprekking i nedkant av panelet.

Tiltak

- Fuktskadene konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring må utføres

Fuktskader i forbindelse med fukt skadet vindu må byttes ut(åpning av innvendig /utvendig vegg ved vindu anbefales).

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter gitt TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Horisontale og lokalt vertikale sprekker i innvendig grunnmur.

Boligen ble solgt for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.1.23, og overtatt av kjøper den 2.3.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende museskader i forbindelse med fjerning av den gamle kjøkkeninnredningen og ved åpning av en vegg på vaskerommet. Da kjøper fjernet den gamle kjøkkenbenken ble det avdekket store mengder muselort på gulvet under benken. Kjøper valgte da å åpne veggen bak kjøkkeninnredningen, og oppdaget musebol/hulrom og ødelagt/oppspist isolasjon i tillegg til en stor mengde muselort. Det samme fant kjøper da veggen på vaskerommet ble åpnet. Også her var det tydelige tegn på stor aktivitet, med ødelagt isolasjon og muselort. Kjøper valgte da å åpne flere vegger, og fant tilsvarende spor etter mus i alle deler av huset hvor kjøper åpnet veggene. I tillegg åpnet kjøper en del av gulv på kjøkken, og fant også muselort under gulvet.

Kjøper kontaktet firmaet Anticimex, som i skaderapport av 8.3.23 bl.a. opplyste om følgende:

Hva forårsaket skaden og hvorfor?

Mus har siden byggeår kommet seg inn i yttervegg via inntreksveier oppunder panel utvendig. Dette er vurdert utifra omfanget av hull og ganger i isolasjonen i vegger. Huset er stedvis mangelfullt sikret utvendig.

[Bilde] Eksempel på manglende sikring av hjørnekaske utvendig.

I tillegg rapport fra Anticimex, også fra 8.3.23, fremgikk:

Mus har hatt tilgang til boligen siden byggeår og utifra omfanget av aktivitet i isolasjon

Kjøper reklamerte den 16.3.23 på bakgrunn av skader etter mus. Kjøper fremsatte videre 12.4.23 et krav om prisavslag på kr 876 064, hvorav kr 335 665 knyttet seg til utbedringskostnader for utvendig arbeid, og kr 540 399 knyttet seg til innvendige utbedringskostnader. Prisavslaget bygget på et fremlagt pristilbud fra tømmer.

Foretaket ba om å få oversendt kjøpers opprinnelige oppussingsplaner for boligen, og kjøper har fremlagt et dokument datert 17.4.23, med tittel "*Opprinnelig plan for utbedring (...)*", som bl.a. omfattet renovering av kjøkken, to bad, vaskerom, samt oppussing av innvendige overflater.

Kjøper bemerket følgende:

Det bemerkes igjen at det ikke var planlagt å gjøre arbeid innvendig med tanke på utskifting av isolasjon, himling og gulv. Det er under punktet overflater i tilstandsrapporten opplyst om nyere mdf plater på vegger og i tak. Kjøper hadde med dette kun planlagt overflateoppussing i oppholdsrommene med blant annet maling og sliping av gulv, se bilag 8 til klagen som inneholder opprinnelig plan for oppussing. Selgersiden kan ikke høres med at på bakgrunn av at overflater har fått tilstandsgrad 2 tilsier dette kjøper må forvente betydelige kostnader med utskiftning av blant annet isolasjon, dampsperre og lekter. At kledningen utvendig må skiftes er ikke det samme som at selve innmaten også må skiftes ut.

Foretaket har fremlagt en uttalelse av 12.4.23 fra takstmann B., som vurderte det fremlagte pristilbudet som "*OK*" ift. boligens størrelse, og det omfang som var lagt til grunn. Takstmann B. bemerket at boligen var oppført i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet, og at det på den tiden ikke var fokus på tetting mot gnagere, og at musebånd ikke eksisterte.

Foretaket har videre fremlagt e-post fra takstmann B. av 13.11.23:

Boligen er ikke mangelfullt sikret mot mus sett i forhold BF og byggeskikk på den tiden boligen ble oppført. Det er i gjeldene BF ikke nevnt noe om hvordan musesikring skulle vært utført, el. at det skulle sikres mot mus. Det tas normalt stikkprøver/sjekk av kledning utvendig, og at åpninger bak kledning på et spesifikt punkt/hjørne skulle registreres ville være helt tilfeldig. TM regner jeg heller ikke at har hatt fokus på musesikring da det ikke var spesielle krav til dette ved byggeår. Det er imidlertid krav til å sjekke om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Når det ikke er musesikring så vil jeg forstå det slik at dette må betraktes som andre konstruksjonsfeil, og sånn sett burde vært kommentert hvorfor det ikke er musesikring på denne boligen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2 første ledd. Ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget kunne ikke kjøper forvente det avdekkede skadeomfanget, med museaktivitet som skal ha pågått siden byggeår.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 540 399, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det ble særlig vist til boligens alder, at det i hovedsak var snakk om bygningsdeler fra byggeåret, og at det var påregnelig for kjøper at det ville oppstå utbedringsbehov. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, og viste til at musesikring ikke var påbudt ved boligens oppføring, og heller ikke noe som var omfattet av takstmannens undersøkelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selgers takstmann måtte ha vært kjent med manglende musesikring, all den tid han hadde undersøkt kledningen iht. forskriften § 2-11. Sekretariatet bemerket at det uansett kunne stilles spørsmål ved om ikke omfanget av museskadene fremsto som et upåregnelig forhold iht. avhl. § 3-2, på tross av boligens alder, jf. FinKN 2023-444 og FinKN 2023-766.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 grunnet museskader og manglende musesperre i en bolig oppført i 1968.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i *"samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen"*. I denne saken er ikke det reklamerte forholdet direkte regulert i kjøpsavtalen, og det må dermed ses hen til avhl. § 3-2 første ledd for å vurdere om det foreligger en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60.

Avgjørende blir dermed om de avdekkede forhold utgjør en mangel fordi eiendommen ikke er i *"samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand"*, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante. Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema), noe som legger premissene for den abstrakte mangelsvurderingen, jf. Prop. 44 L s. 60.

Som det fremgår av sekretariatets vurdering av saken, har takstmannen gitt flere risikoopplysninger i tilstandsrapporten:

I denne saken ga takstmann en rekke risikoopplysninger i tilstandsrapporten relatert til boligens utvendige tilstand, det vises bl.a. til:

- grunnmur/fundamenter og veggkonstruksjon ble gitt TG2
- gjorde oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført
- fundament og isolert bindingsverk fra byggeår 1968
- vist til fuktskader i veggkonstruksjonen
- vist til at det var ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
- fuktskader i utvendig panel rundt fuktig soverom
- sprekkdannelser i grunnmur

Slik sekretariatet leser tilstandsrapporten, fremgår det ingen eksplisitte risikoopplysninger tilknyttet skadedyr. Det kan muligens innfortolkes en viss risiko i bl.a. at det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført, og at flere bygningsdeler er fra byggeår.

Nemnda er enig i dette.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelse av boligen forekomst av mus og skader som følge av dette. I skaderapport fra Anticimex er det fremholdt at mus *"har siden byggeår kommet seg inn i yttervegg via inntreksveier oppunder panel utvendig. Dette er vurdert utifra omfanget av hull og ganger i isolasjonen i vegger"*. Nemnda legger dette til grunn. Det er fremlagt pristilbud på kr 540 399 for innvendig utbedring og kr 335 665 for utvendige tiltak.

Slik saken er forelagt nemnda, legger den til grunn at de innvendige utbedringskostnadene er nødvendige for å utbedre skader etter mus. Det er sannsynliggjort at det er et forholdsvis stort skadeomfang, som medfører forholdsvis omfattende utbedringsarbeider. Selv om det var påregnelig for kjøper at det kunne være mus i boligen gitt dens oppføringsår, samt at det ikke var gitt noen opplysninger om oppgradering av eventuell musesikring i boligen, så var det etter

nemndas syn ikke påregnelig med skader etter mus i et slikt omfang som er avdekket i denne saken. I salgsdokumentasjonen var det for øvrig ikke gitt noen konkrete risikopplysninger om forekomst av mus i boligen. Etter nemndas vurdering foreligger det et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at forekomsten av musedskader utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Sekretariatet har funnet utmålingsspørsmålet utfordrende i denne saken, da det fremlagte pristilbud er lite detaljert.

Vi vil bemerke at dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Som det fremgår innledningsvis, ble boligen solgt med en rekke risikopplysninger, og innvendig standard i boligen er gjennomgående gitt TG 2/TG 3. Sekretariatet finner dermed grunnlag for å foreta et skjønnsmessig standardhevingsfradrag i beløpet.

Basert på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering, har sekretariatet kommet frem til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Nemnda slutter seg til sekretariatets skjønnsmessige utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 200 000 minus kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om renter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).