

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-381

6.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – vannlekkasje som følge av skadedyr – eldre bygning ("låvebygg") med nyetablerte leiligheter – TG 1 – opplyst om maur, mus og rotter – avhl. § 3-2.

En enebolig med innredet sidebygning oppført i 1916 ble solgt for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.22. Forut for salget ble det opplyst at det i 2018 ble bygget to leiligheter i sidebygget. Det ble i salgsprospektet opplyst om "*god standard*" på bad, og det ble opplyst at arbeid var utført av faglærte. Badet fikk gjennomgående TG 1 i tilstandsrapporten, men det ble opplyst om at øvrige utbedringer måtte påregnes for sidebygget. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og det ble nevnt maur, mus og rotter. Kjøper oppdaget etter overtakelsen vannlekkasje på badet som skyldtes lekkasje fra rør som følge av skadedyr. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og dermed utgjorde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav med henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 241 650, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannskader på baderom, stubbeloft, gang og bærende konstruksjon, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med en innredet sidebygning ("låvebygg"), oppført i 1916. Saken gjelder en av leilighetene i sidebygningen.

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

Bolighuset er en velholdt sveitervilla med jugend-detaler og i tillegg er det et tradisjonelt låvebygg som inneholder garasje, boder og to godkjente leiligheter.

(...)

Sidebygning:

- garasje 24,7 m²

- bod 11,2 m²

- bod 10,6 m²

Leilighet 1:

- gang 4,8 m²

- bad 2,3 m²

- stue/kjøkken 54,7 m²

Leilighet 2:

- gang 10,3 m2
- bad/vaskerom 3,8 m2
- soverom 10,0 m2
- soverom 9,8 m2
- stue/kjøkken 20,3 m2

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det innledningsvis at selger hadde bodd 23 år i boligen. Selger svarte "Nei" på spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene. På spørsmål 2 svarte selger "Ja" på kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, og selger beskrev bl.a. at "2 nye bad på leiligheter på låven 2018." På spørsmål 2.1 svarte selger "Ja" på at tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet, og viste til "Nye bad på låven." På spørsmål 4 svarte selger "Nei" på kjennskap til feil ved/utført arbeid/kontroll på vann/avløp. På spørsmål 8, om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, svarte selger "Ja", og oppga:

Litt maur inne på kjøkken om sommeren. Mus har det vært sporadisk i gulv/vegg i hovedhus og sporadisk på låven om vinteren. Rotte sett ved låven i forbindelse med hønsehold.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde en sidebygning med 2 leiligheter fra 2018.

Sidebygning ble gitt følgende beskrivelse i tilstandsrapporten:

Uthus/sidebygning oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner, Saltak tekket med enkeltkrum teglstein. Det ble registrert skjevheter på takkonstruksjon, slitasje og elde på utvendig kledning utbedringer må påregnes. Bygget inneholder 2 leiligheter fra 2018, garasje og 2 boder.

Leilighetenes bad ble gitt følgende beskrivelse:

Bad/vaskerom fra 2018 med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusj. Opplegg for vaskemaskin.

(...)

Bad/vaskerom fra 2018 med flislagt gulv med varmekabler, flis og malte plater på vegger og malt panel i himling. Rommet har servant, toalett og dusj.

Begge badene i sidebygningen ble i tilstandsrapporten gjennomgående gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det var lekkasje fra et innendørs vannrør tilknyttet en av leiligheten i sidebygningen, og reklamerte over forholdet den 22.11.22.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra F. AS datert 17.11.22:

(Kjøper) overtok bolig 1/9/22.

Leietaker av tidligere eier, har forklart at han har hørt kravling under gulvet. Lyden kom på høst/vinter og forsvant på våren. Hva som er sagt mellom leietaker og tidligere eier vet ikke (Kjøper). Leietaker sier at han har meldt ifra om susing/eller annen lyd til tidligere eier, (når skaden trolig har oppstått). Men hva som er sagt mellom leietaker og tidligere eier vet ikke (Kjøper). (Kjøper) har hatt Rørlegger N. til å utbedre skadet vannrør.

Gnagerspist vannrør har ført til vannskade i stubloft under bad og gang. Her er mest sannsynlig undergulv berørt.

Skaden har oppstått ved at skadedyr mus/rotte har fulgt rør gater opp i konstruksjonen og gnaget på vannrør, slik at det har oppstått lekkasje i konstruksjonen.

Det fremgikk videre at takstmann antok at skaden hadde skjedd for 6-12 måneder siden.

Kjøper har også fremlagt befaringsrapport datert 5.1.23 fra byggmester og takstingeniør J.:

Vannlekkasje ble oppdaget av av huseier kort tid etter overtagelse den. 31.10.22. Ihht. synlig skader observert har det antatt vannlekkasje er pågått over noe tid, og antatt 6-12mnd. Vurdering er tatt i betraktning av synlig skader på treverk og bygningsmateriale samt foto fremlagt til undertegnede takstmann.

Det er i tillegg observert antatt følgeskader med sprekkdannelse i fuger på flislagt gulv på bad. Sprekkdannelser skjer ofte når underliggende bygningmateriell blir påvirket av fukt.

Gulvkonstruksjon må åpnes opp og tørkes ut tilstrekkelig mot fukt. Pga. følgeskader observert på flisoverflate gulv, blir det nødvendig med utbedring fra innvendig side på bad. Vegger og gulv må bygges opp slik at det ivaretar krav til våtrom ihht. fruktsikring etc. Gulv i gang er det observert også fuktskader i gulvkonstruksjon ihht. mottatte billedokumentasjon og tidligere observasjoner. Her har vi beregnet utbedring foretas fra innvendig side og ned mot kryprom. Viser ytterligere til Skaderapport utarbeidet av F. AS. Her har de utbedring av badegulv utføres fra kryprom, og gulv gang utbedres lokalt fra innsiden av gang. Pga. våre observasjoner på gulv bad og sprekkdannelser, har vi valgt utbedre dette gulv fra innside bad. Gulv i gang er beregnet utbedret lokalt fra innvendig side. Resterende utbedring er sammenfattet.

Det tas forbehold om ytterligere følgeskader i konstruksjon, som ikke kunne dokumenteres på befaring.

Det ble gitt et pristilbud på kr 216 875 i befaringsrapporten. Med tillegg for rigg og drift, utgjorde de totale utbedringskostnadene kr 227 500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at opplysningene om badet i sidebygningen gitt ved salget gjorde at det var upåregnelig å avdekke en omfattende vannskade. Begge bad var opplyst nye fra 2018, utført av faglærte, og gjennomgående gitt TG 1. Opplysningene om skadedyr var ikke tilstrekkelige til å utelukke mangelsansvar, og kjøper viste til sammenligning til LG-2023-80349.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 227 500, samt krav om takstutgifter på kr 14 150, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav ble sendt den 22.2.23.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper forut for avtaleinngåelsen ble opplyst om skadedyr, og at det slik sett ikke kunne sies å foreligge et forventningsavvik, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at kjøper ble opplyst om forekomst av skadedyr, som var årsaken til lekkasjeskadene, før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og vist til følgende:

Spørsmålet om det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen, må avgjøres ut fra en konkret helhetsvurdering, jf. forarbeidene, Prop. 44 L (2018-19) s. 85. På samme side fremgår det at det skal tas utgangspunktet i hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det må i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne.

Det påpekes videre at et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at kjøperen etter omstendighetene til og med kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter. Det fremgår av forarbeidene på samme sted at det faktum at en bolig er gammel, tilsier isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Boligens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet "synlege tilstand" i avhl. § 3-2 første ledd. Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Det er også trukket frem i forarbeidene at eneboliger ofte er ansett for å være mer utsatt for ytre slitasje, fukt mm. enn andre boliger. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen.

Denne saken gjelder en enebolig oppført i 1916, med et sidebygg (også omtalt som låve i saken) oppført samme år. Både eneboligen og sidebygningen var 106 år ved avtaleinngåelsen. Det er imidlertid opplyst at to leiligheter, som bl.a. hadde hver sitt bad, ble bygget i sidebygningen i 2018.

Den oppdagede lekkasjen er tilknyttet et bad på 2,3 m2 i første etasje i den ene leiligheten i sidebygningen.

Kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen opplyst at det aktuelle badet var fra 2018, og at arbeid tilknyttet badet var utført av faglærte. Slik sekretariatet oppfatter det, ble det ikke gitt risikoopplysninger tilknyttet selve badet forut for avtaleinngåelsen. Vi kan heller ikke se at det i saken er opplyst at det skal være noe feil ved selve utførelsen av røropplegget.

Badet var imidlertid lokalisert i en frittstående bygning fra 1916. På side 18 i tilstandsrapporten ble følgende uttalt om sidebygningen: "Det ble registrert skjevheter på takkonstruksjon, slitasje og elde på utvendig kledning utbedringer må påregnes."

I tillegg vises det til at takstmann oppga følgende skadeårsak: "...skadedyr mus/rotte har fulgt rør gater opp i konstruksjonen og gnaget på vannrør, slik at det har oppstått lekkasje i konstruksjonen."

I egenerklæringsskjemaet skrev selger at "Mus har det vært sporadisk i gulv/vegg i hovedhus og sporadisk på låven om vinteren. Rotte sett ved låven i forbindelse med hønsehold."

Foretaket har vist til opplysningene kjøper fikk om skadedyr forut for avtaleinngåelsen, og at kjøper derfor måtte anses for å ha kjent til mangelen, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda har i flere tidligere avgjørelser kommet til at der det er opplyst om forekomst av mus, har kjøperen langt på vei risikoen for omfanget av problemet, jf. eksempelvis FinKN 2013-464 og FinKN 2017-589.

Sekretariatet vil videre vise til nyere nemndspraksis etter lovendringen i 2022, hvor nemnda ved museskader i eldre boliger har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, se FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37. Felles for de tre avgjørelsene er bl.a. at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

Sekretariatet er enige med foretaket i at kjøper før avtaleinngåelsen måtte anses for å ha vært kjent med noe skadedyrsproblematikk, både på eiendommen og i tilknytning til sidebygningen. Etter en konkret helhetsvurdering av opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen har sekretariatet, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken.

Også nemnda har vært noe i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Som sekretariatet har fremholdt, har nemnda i sin praksis regelmessig kommet til at der det er opplyst om forekomst av mus, så har kjøperen langt på vei risikoen for omfanget av problemet. I dette tilfellet er det gitt flere opplysninger om at bygningene ikke var tette og at både mus og rotter var observert i og ved hovedhus og låve. At det kunne oppstå en skade som følge av dette, må derfor anses påregnelig. Selv om skadefølgen i og for seg er atypisk og spesiell, finner nemnda at dette ikke kan lede til noe annet resultat. Denne risikoen må anses å påhvile kjøper.

Nemnda har ellers merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas bedømmelse av avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).