

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-652

10.7.2024

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

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

Flere forhold – museskader, råte, svikt i gulv mv. – uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

Et rekkehus fra 1974 ble solgt "som den er" for kr 12,8 mill., og overtatt av kjøper den 7.5.21. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde god standard, og var vesentlig oppusset de siste år. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeve gulv, og på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skadedyr/mus i boligen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over svikt i gulv, museskader, råteskadet kledning, og avvik ved ventil på vaskerom. Kjøper viste til at gulvet "*bølger veldig*", at det var svikt flere steder, og at "*møblene beveger seg*". Selger forklarte om gulvet bl.a. at de "*opplevde også noe bevegelse, men tenkte ikke på det som noe problem*". Kjøper oppdaget også store mengder museekskremitter, samt flere muse- og rottefeller. Selger svarte at de ikke hadde opplevd "*store problemer med mus*", men at de hadde "*sett tegn til det*", og derfor hadde lagt ut museåte. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har avslått kjøpers krav, og bl.a. vist til at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at svikt i gulv og mus utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 454 662, krav om erstatning for takstutgifter kr 19 980, og advokatkostnader kr 170 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge svikt i gulv, museskader, råte i ytterkledning, og avvik ved ventil på vaskerom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 1974.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1994. Ved salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann A. etter befaring 15.1.21.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.21, og overtatt av kjøper den 7.5.21.

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelsen avdekket svikt i gulvet flere steder i boligen og museproblematikk på loftet. Det ble reklamert overfor disse to forhold den 27.5.21. Ifølge kjøper ble reklamasjonen opprettholdt den 11.5.22. Kjøper kontaktet advokat for videre bistand i saken i juni 2022, og på vegne av kjøper ble tidligere reklamasjoner opprettholdt i e-post av 22.6.22.

Kjøper engasjerte takstmann K., som avdekket råteskader i utvendig kledning og avvik ved ventil på vaskerom ved sin befaring 22.8.22. Det ble fremlagt rapport datert 14.9.22.

Kjøper innhentet også en rapport fra Mycoteam datert 6.9.22, vedrørende fukt, ventilering av vaskerom og museproblematikk. Det ble reklamert over alle forholdene ved kjøpers krav om prisavslag datert 28.9.22.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg.

1. Svikt i gulv

I salgsoppgaven fremgikk bl.a. følgende:

Gulv:

Gulvoverflater fliser, parkett, mikrosement og laminatgulv. Nye parkettgulv i soverom i 1995. Det ble lagt ny 1 stavs eikeparkett i stue/ kjøkken i november 2017. Gulv i entre/hall og wc av mikrosement og laminatgulv i bod var nytt i 2019.

I tilstandsrapporten ble "Overflater innvendige gulv" gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Beskrivelse: Gulvoverflater fliser, parkett, mikrosement og laminatgulv. Nye parkettgulv i soverom i 1995.

Det ble lagt ny 1 stavs eikeparkett i stue/ kjøkken i november 2017. Gulv i entre/hall og wc av mikrosement og laminatgulv i bod var nytt i 2019.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater med normal til liten bruksslittasje, mindre skade på kjøkkengulv tatt i betraktning.

Om "Varme, generelt" ble det bl.a. opplyst:

Beskrivelse: Boligen er oppvarmet med varmekabler i entre/gang, wc og bad. Varmefolie i stue. Varmefolie er fra 2009. Varmekabler var nye i 2019.

Tilstandsvurdering: Takstmann har ikke vurdert tilstand på varmemefolie og varmekabler da dette er utenfor hans kompetanseområde.

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til f.eks. "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende".

Kjøper har opplyst at svikt i gulv ble oppdaget 7.5.21, samme dag som overtakelsen. Det ble presisert at svikten var gjennomgående i hele gulvet og at det var knirk i alle rom, samt at det ikke var tale om mindre og alminnelig knirk, men såpass store knirkelyder at sovende barn våknet dersom man gikk på gulvet om natten.

I e-post til selger den 18.5.21 opplyste kjøper at de hadde lagt merke til at det var *"noen punkter i gulvet hvor det oppleves bølgete, da spesielt i boden hvor fryseren er og på stuen, slik at kaffebordet og vaser rister når man går forbi"*. Kjøper spurte selger om han visste hva dette kom av. Selger svarte samme dag følgende:

Fundamentet i gulvet er støpt såle med isopor, diffspærre og lyddemperplate, noe som er mykere enn betonggulv i f.eks leiligheter.

Jeg antar at disse "bølgene" har noe med lengden på parketten å gjøre. Vi opplevde også noe bevegelse, men tenkte ikke på det som noe problem.

Gulvet ble ikke lagt av oss, men et firma som ble videreformidlet via vårt forsikringsselskap i forbindelse med en vannskade fra kjøleskapet.

I reklamasjon av 27.5.21 fremgikk det at gulvet *"bølger veldig"* i de områdene hvor det var lagt tregulv, at det var svikt flere steder og at møblene beveget seg, samt at dette gjaldt samtlige rom, uavhengig av parkett.

I sitt svar på reklamasjonen skrev foretaket følgende:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med de påberopte forholdene. Parketten i stue/kjøkken ble lagt ny i 2017 etter en vannskade, som kjøper er gjort kjent med. Arbeidet ble utført av et firma formidlet av selgers forsikringsselskap, Wintherberg Forsikring. Arbeidet ble utført av M. Byggfornyelse AS. Selger har registrert noe knirk i gulvet i stuen, men ikke ut over at de har tenkt at årsaken er levende materialer og temperaturforandringer. Selger har aldri opplevd noe i de øvrige rommene med gammel parkett. Denne parketten hadde ligget siden 1994.

Kjøper har opplyst at de ikke hadde planer om å legge nytt gulv i boligen i de rommene som reklamasjonen gjaldt. Ifølge kjøper hadde de vært i kontakt med M. Byggfornyelse AS, som ikke kunne bekrefte at arbeidene med gulvlegging var utført av dem.

Kjøper har fremlagt en e-post fra P. AS datert 30.5.22:

Vår oppfatning av problemene du opplever på gulvet er at gulvet sannsynligvis ikke ligger på undergulv ihht til norsk standard og leverandørens spesifikasjon.

For Moland Windsor Wideplank (gulvet du har) 15x240x1900 er kravet klasse 1 (+/- 2mm målt over 2meter) fra leverandør.

Klart, dette er vanskelig å se på overflaten av parketten og følgelig må gulvet opp for å nøyaktig måle undergulvet.

Pristilbudet fra P. AS var på kr 218 263 for utbedring av undergulv og ny parkett.

I befæringsrapport fra takstmann K. datert 14.9.22 fremgikk:

Vurdering

Ved befaring ble det registrert knirk og svikt i gulv. Ved stikkontroll av planhet på gulvet ble det målt svank på gulv på 5 mm med målelengde på 2 meter. Det opplyses om at måling av planhet på undergulv ikke er mulig før parkett er fjernet.

De fleste parkettleverandører stiller krav til planhet på underlaget ved legging av gulv. Normalt er maks planhetsavvik på undergulv +/- 3 mm avvik med målelengde på 2 meter.

(...)

I gang mellom kjøkken/stue og bod ble det registret at parkett er lagt uten ekspansjonsåpning mellom dørterskler. Dette er avvik fra monteringsanvisning og preakseptert løsning. Forholdet medfører at gulvet ikke kan bevege seg fritt ved endring av luftfuktighet.

I Byggforskserien byggdetalj 541.505 - Legging av parkett, står det følgende:

2 Tilpassing til rommet

21 Klaring mot vegger og faste punkter

Minste klaring mot vegger, søyler, terskler og andre faste punkter bør være som vist i tabell 21, men minst 6 mm.

(...)

I bod ble det registret kraftig svikt på gulv. Dette gulvet ble lagt i 2019.

Kjøper har fremlagt et oppdatert pristilbud fra P. AS datert 5.12.22 på kr 229 513.

Kjøper har også fremlagt et tilbud fra V. Elektro AS datert 5.12.22 på kr 73 488 inkl. mva. for å fjerne varmefolie og legge ny varmematte.

Som dokumentasjon på at arbeidet ble utført av M. Byggfornyelse AS, oversendte foretaket til kjøper den 10.3.23 en faktura datert 20.12.17 på kr 8 395. Det ble også fremlagt en faktura adressert til M. Byggfornyelse AS datert 31.10.17 på kr 6 445 for parkett.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke var kjent med svikt/betydelig knirk i gulvet, eller feil ved utførelsen. I den grad selger hadde registrert knirk, hadde de ifølge foretaket tenkt at årsaken var naturlige bevegelser i treet grunnet temperaturforandringer. Selger stilte seg uforstående til

kjøpers anførsel om at det knirket så høyt at sovende barn våknet av knirk fra gulvet.

2. Museskader

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til **om det "er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende"**.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med installasjon av fiberkabel på loftet den 11.4.21, fire dager etter overtakelsen, ble avdekket store mengder museekskremer på loftet, en rekke muse- og rottefeller samt skader i isolasjonen. Ifølge kjøper har de i sin eiertid også fanget flere titalls mus i musefellene.

I e-post til selger den 18.5.21, opplyste kjøper i tillegg følgende:

Telenor var innom og fikk installert ny fibersentral og trukket ledningen til et annet rom, det ble da kommentert av montøren at det var en del avføring fra mus i isolasjonen og han fant noen beholdere for musegift, jeg lurer på om det har vært et stort problem med mus tidligere?

Selger svarte følgende samme dag:

Vi har ikke opplevd store problemer med mus, men har sett tegn til det og derfor har jeg lagt ut museåte. Huset er konstruert med et såkalt kaldloft med åpne sperrer hvor de kan komme seg inn. Etter at dette ble lagt ut har vi ikke merket noe mer til mus på loftet.

Foretaket forklarte følgende:

Selger har preventivt satt ut åte på loftet. Årsaken til dette er at loftet er konstruert som et kaldloft med luftespalter, og åten er derfor lagt ut for at mus som eventuelt måtte komme inn forsvant ut for å dø. Selger har aldri hentet ut døde mus fra loftet, og er ikke kjent med museloft i isolasjonen. Fra tidligere eier lå det igjen musefeller, ikke rottefeller. Disse lot selger bare ligge.

I rapport fra Mycoteam AS datert 6.9.22 fremgikk følgende:

På loftet ble det også observert relativt mye avføring fra mus. Det var ingen merkbar lukt av mus på loftet, men graden av lukt kan variere med temperatur og luftfuktighet. Huseier opplyste at han har fanget flere mus etter innflytting, og at tidligere eier ikke har opplyst om forekomst av gnagere i boligen.

Vi anbefaler at man gjennomfører tett tiltak på utvendig side av boligen for å fjerne muligheten for gnagere til å komme inn i boligen. Det er viktig å tette mellom kledning og grunnmur, men det er viktig at man ikke tetter luftingen av kledningen. Finmasket metallnetting er et godt alternativ når man skal tette i underkant av kledningen. Nettingen opprettholder luftingen av kledningen og nettingen kan lett festes med stifter.

Man bør også sette inn metallnetting i lufteventiler for å hindre gnagere i å komme seg inn i luftekanaler. Vi anbefaler ikke bruk av gift som bekjempelsestiltak, da individer kan dø inne i konstruksjoner og føre til vond lukt i boligen. Vi anbefaler at man benytter seg av klassiske klappfeller for å fange gnagere som har kommet seg inn i boligen.

I befæringsrapport fra takstmann K. fremgikk:

Beskrivelse

Ved installasjon av fiberkabel på loft den 11. mai 2021, 4 dager etter overtakelse, ble det avdekket store mengder med museekskremer. Det ble samtidig avdekket flere muse- og rottefeller.

Ved befaring ble det observert en død mus i musefelle på loft. Det ble også observert museekskremer.

(...)

Vurdering

Ved befaring ble det ikke registrert skader eller lukt på loft som krever utbedring etter aktivitet av mus. Det må gjennomføres tiltak for å hindre mus i å komme inn. Det er åpning i bunn av kledning som er over 6 mm, samt åpninger i gesims. Dette er områder som må utbedres slik at mus ikke kommer inn i boligen.

(...)

Tiltak

Det må gjennomføres tiltak for å hindre at mus kommer inn i boligen. I bun av kledning anbefales det å montere musebørste med liten diameter slik at luftingen ikke tettes. I gesimser bør det monteres netting over luftespalter. Dette medfører at gesimsbord må demonteres for å få montert netting.

Kostnad for tettetiltak er beregnet til kr 30 000 inkl. mva.

3. Råte i ytterkledning

I tilstandsrapporten ble "*Utvendige overflater*" gitt TG 1, og bl.a. følgende opplysninger ble gitt:

Beskrivelse: (...) Kledning fra byggeår. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av puss, malt er 4 – 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige symptomer på råteskader observert under befarings. Normal brukslitasje.

I egenerklæringen svarte segler "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/tak/garasje/fasade. På spørsmål om kjennskap til om var utført arbeid på terrasse/tak/garasje/fasade, svarte selger "*Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", med beskrivelsen "*Skifte av takshingel 2014 og 2019*".

Kjøper har vist til at det i forbindelse med befarings av takstmann K., ble avdekket råteskader i ytterkledning. Følgende fremgikk om utvendig kledning i rapporten:

Beskrivelse

Ved befarings ble det registrert at utvendig kledning stedvis har råteskader. (...)

(...)

Det er kun tømmermannskledning som ligger ned mot tak som har skader. For utbedring må kledning byttes.

Kostnad for utbedring er i beregnet til kr 26 600 inkl. mva.

Kjøper har innhentet et pristilbud fra D. AS datert 28.3.23 på kr 116 662 for utskifting av kledning med råte. Følgende fremgikk av tilbudet:

Arbeidsbeskrivelse:

Etter gjennomgang av boligen 28.03 er det enkelte områder som peker seg ut, i all hovedsak er dette de delene av boligen med overligger/underligger panel. Råte og antydning til råte er oppdaget (se vedlagte bilder) disse er anbefalt å skiftes ut, samt hjørnekasser. Resterende kledning med horisontalt kledning ser fint ut.

Vedlagt finner du bilder av de områdene som burde utbedres.

Rive vertikal kledning på begge sider av boligen, erstatte eksisterende vindsperre og montere ny Kledning rektangulær gran 19x148 kl.1 ubehandlet.

(...)

Boligen har en del svartsopp og burde vært vasket og malt.

4. Ventilering i vaskerom

I tilstandsrapporten ble vaskerom gitt TG 1, og følgende opplysninger ble gitt:

Beskrivelse: (...) Vaskerommet var nytt i 2019. Oppdriftsventilasjon, ingen tilluft.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal levetid for tekniske installasjoner/membraner på våtrom er etter standard levetidstabeller 20 år. Alt nytt i 2019. Ingen synlige symptomer på skader el.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, med følgende tilstandsvurdering:

Tilstandsgraden settes på grunn av at konstruksjonen ikke holder dagens krav til isolasjon og diffusjonssperre. Ingen synlige symptomer på skader.

I egenerklæringen svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, med beskrivelsen "*Lekkasje i kobberrør på hovedbad og vaskerom 2019*". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Firmanavn ble oppgitt, og arbeidet ble beskrevet som "*Nytt rør i rørs system og sluk i vaskerom, bad og toalett rom*".

I rapport fra Mycoteam datert 6.9.22, ble det i forbindelse med fuktmålinger også gjennomført en kontroll av loft og utvendig side av boligen. Det ble oppgitt følgende:

2.2 Andre forhold

(...) På vaskerommet er det laget en luftespalte i himlingen, men luft fra vaskerommet ledes direkte opp på loftet. Luften fra vaskerommet føres ikke ut over tak, og dette øker risikoen for kondensskader på undertaket på loftet, da fuktig luft fra vaskerommet ledes inn på kaldloft hvor den kan kondensere.

Ved kontroll av loftet var det ingen tegn til muggsoppvekst eller kondensskader på undertaket, og dermed ser det ut til at loftet er tilstrekkelig ventilert. Vi vil allikevel anbefale at avtrekket fra vaskerommet føres over tak.

(...)

3 Vurdering

Det er ikke registrert fuktnivåer som vil gi mugg- eller råtesoppskader over tid, og tiltak knyttet til fukt er ikke nødvendig basert på våre målinger og observasjoner.

I rapport fra takstmann K. fremgikk følgende:

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert at ventil i himling på vaskerom ikke var ført i kanal over tak. Det ble også observert at ventilen var plastet igjen.

(...)

Tiltak

Plast må fjernes og lufting fra ventil må føres opp over tak. Kostnad for utbedring er i område rundt 5000 kr inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger hadde erkjent at de var kjent med knirk i gulvet, uten å opplyse om dette i egenerklæringen, og at det ifølge takstmann K. ikke var mulig med en lokal eller delvis utbedring av gulvet. Videre har kjøper vist til at selger hadde innrømmet å ha sett tegn til mus i sin eiertid, uten å opplyse om dette i egenerklæringen, og at selger erkjente å ha lagt ut åte på loftet. Kjøper har anført at både selger og selgers takstmann har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende råte i ytterkledning. Det ble særlig vist til at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, og at råteskadene måtte være synlige for selgers takstmann. Forholdet på vaskerommet burde også enkelt vært oppdaget av takstmannen, og ventilen skulle vært gitt TG 2. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 454 662, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for takstutgifter på totalt kr 19 980 og for advokatkostnader på kr 170 000.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent over råteskader i kledning og feil ved ventil, jf. avhl. § 4-19. Det ble reklamert 28.9.22, over ett år etter overtakelsen. Foretaket har anført at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av avvik ved gulvet. Det ble i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med svikt/betydelige knirk i gulvet eller feil ved utførelsen, og at det ikke var avdekket noen skader som følge av planavviket eller nevneverdig bruksulempe. Det var ikke forholdsmessig å bytte ut hele parkettgulvet. Foretaket har

anført at ved en evt. utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12, måtte gjøres et større fradrag for standardheving. Foretaket har bestridt krav om erstatning for advokatkostnader, og har anført at det ikke foreligger et økonomisk tap, da kjøper hadde tegnet boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det var gitt uriktige opplysninger om gulv og mus, som ble ansett for å ha innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-7. Det ble videre konkludert med at selgers takstmann måtte kjenne til råteskadene og feil ved ventil på vaskerom, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, for knirk i gulv. Fra begrunnelsen siteres:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om ny parkett i stue/kjøkken i november 2017, samt at gulv i entre/hall og wc av mikrosement og laminatgulv i bod var nytt i 2019. Overflater innvendige gulv ble gitt TG 1, med opplysning om normal til liten bruksslitasje, med en mindre skade på kjøkkengulv tatt i betraktning. I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært skjeve gulv eller lignende".

Kjøper har opplyst at de samme dag som overtakelsen, den 7.5.21, men senere på dagen, avdekket at gulvet bølget veldig i områder med tregulv, at det var svikt flere steder og at møblene beveget seg, og at dette gjaldt samtlige rom, uavhengig av parkett.

Når det gjelder avkryssingen i egenerklæringsskjemaet, følger det av retts- og nemndspraksis at avkryssingen skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, og ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand. Svaret innebærer ikke at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, såfremt det må legges til grunn at selgeren ikke var kjent med svikt/knirk i gulvene, se bl.a. FinKN 2018-241 og FinKN 2021-1099.

Selger uttalte i e-post til kjøper den 18.5.21, at de i sin eiertid opplevde noe bevegelse i gulvet, men at de ikke hadde tenkt på det som noe problem. Ifølge foretaket hadde selger opplyst til dem at de ikke var kjent med svikt/betydelige knirk i gulvet eller feil ved utførelsen, og at de hadde stilt seg uforstående til kjøpers anførsel om at det knirker så høyt at sovende barn våkner.

Sekretariatet kan ikke se at det er avgjørende at selger selv ikke opplevde bevegelsene i gulvet som noe problem. Det vises i denne forbindelse til at det i egenerklæringen er krysset av "Nei" på spørsmål om det er eller har vært skjeve gulv i boligen, noe som fremstår å være i motstrid med selgers erkjente kunnskap. Spørsmålet i egenerklæringen legger ikke opp til en subjektiv kvalifisering av skjevhetene fra utfyllerens side, men etterspør kjennskap til skjevheter i boligen som sådan. Se FinKN 2021-452.

Det er dokumentert et planavvik i gulvet på 5 mm over en målelengde på 2 meter, samt at normalkravet for "Lokal planhet (svanker og bulninger)" er "+/- 3 mm" over en målelengde på 2 m, i hht. "Byggforskerien byggdetalj 541.505 - Legging av parkett", som er inntatt i rapporten fra firma takstmann K. Det fremgår i tillegg av rapporten at parkett i gang mellom kjøkken/stue og bod er lagt uten ekspansjonsåpning mellom dørterskel, slik at gulvet ikke kan bevege seg fritt ved endring av luftfuktighet, samt at dette er avvik fra monteringsanvisning og preakseptert løsning.

Etter sekretariatets vurdering har selger misligholdt sin opplysningsplikt om gulvene ved salget, jf. avhl. §§ 3-7/3-8. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på selgers erkjennelse av at de hadde opplevd noe bevegelse i gulvet i sin eiertid.

(...)

Dersom selger hadde opplyst om sin kjennskap til bevegelse i gulvet, ville kjøper fått mulighet til å gjennomføre nærmere undersøkelser om årsak, omfang og evt. utbedringskostnader. Vi vil tro at det ved en slik undersøkelse også kunne blitt avdekket at parkett i gang mellom stue/kjøkken og bod var lagt uten ekspansjonsåpning mellom dørterskler. Selv om boligens alder tilsier at det måtte forventes noen skjevheter, innebar samtidig opplysningene om ny parkett i stue/kjøkken i 2019 og nytt laminatgulv i bod i 2017, en forventning om at det ikke ville være svikt/knirk i gulvet, og at evt. skjevheter i undergulv var tatt hånd om. Selv om vi ikke oppfatter de fagkyndige dithen at planavviket vanskeliggjør innredning av boligen, har vi likevel kommet til at ettersom toleransekravet på +/- 3 mm er overskredet, og det er dokumentert både knirk

og svikt i gulv, samt kraftig svikt i gulv i bod, ville opplysningen vært egnet til å innvirke på avtalen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet kom videre i sin vurdering også til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for mus i boligen. Om dette er bl.a. følgende uttalt:

I forbindelse med installasjon av fiberkabel på boligens loft den 11.5.21, fire dager etter overtakelsen, avdekket kjøper mye muselort, flere musefeller og rottefelle med gift, i tillegg til at det var tegn til at mus hadde spist seg gjennom isolasjonstrekk og isolasjon.

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært" bl.a. rotter eller mus i boligen. Ettersom selger i e-post til kjøper datert 18.5.21 opplyste at de hadde sett tegn til mus og derfor hadde lagt ut museåte, samt at husets kaldloft har åpne sperrer hvor mus kan komme seg inn, er det på det rene at svaret i erklæringen er uriktig, jf. avhl. § 3-8. Se til sammenligning FinKN 2022-709. Til selgers opplysning om at de ikke hadde opplevd store problemer med mus, vil sekretariatet bemerke at spørsmålet i egenerklæringen som nevnt ikke legger opp til en subjektiv kvalifisering av museproblemet fra utfyllerens side.

I henhold til rapport fra Mycoteam AS ble det på loftet observert relativt mye avføring etter mus, men ingen merkbar lukt av mus. Det ble imidlertid bemerkt at graden av lukt kan variere med temperatur og luftfuktighet. I henhold til rapport fra takstmann K., ble det ved befaringen observert en død mus i musefelle på loft, samt museekskremonter, men det ble ikke registrert skader eller lukt på loft som krever utbedring etter aktivitet av mus. Det må imidlertid gjennomføres tiltak for å hindre mus i å komme inn i åpning i bunn av kledning og åpninger i gesimser.

Sekretariatet legger til grunn at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Selv om husets alder kunne tale for at det ikke var musesikret, vil vi bemerke at en korrekt og fullstendig opplysning om tidligere episoder med mus, samt at kaldloftet har åpne sperrer hvor mus kan komme seg inn, ville vært egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Kjøper ville da vært forberedt på faktiske kostnader til musesikring, og dessuten hatt en oppfordring til å undersøke boligen nærmere for flere mulige inntrekkspunkter og evt. skader etter mus. Det var ingen risikopplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsa at boligen kunne ha et museproblem.

Grunn og fundament, samt utvendige overflater/kledning var i tilstandsrapporten gitt TG 1.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, men dette var på grunn av at konstruksjonen ikke holder dagens krav til isolasjon og diffusjonssperre. Selv om selger etter det opplyste ikke hadde opplevd mus etter å ha lagt ut åte, har sekretariatet likevel funnet at opplysningen, sammenholdt med opplysningen om at kaldloftet har åpne sperrer hvor mus kan komme seg inn, kan anses egnet til å innvirke på avtalen.

Sekretariatet vil bemerke at innvirkningskravet kan være oppfylt selv om enkelte avvik er for små til å ha virket inn alene, og at opplysningenes betydning for avtalen da kan gjøres etter en samlet vurdering. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2014-378 og FinKN 2014-055. I lys av dette har vi etter en samlet innvirkningsvurdering i alle tilfeller kommet til at opplysningen er egnet til å innvirke på avtalen.

Nemnda slutter seg også til dette, herunder sekretariatets begrunnelse.

Nemnda går deretter over til å vurdere ytterkledning og ventil på vaskerom. Her har nemnda vært mer i tvil om mangelsspørsmålet.

Om råten i utvendig kledning har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet vil bemerke at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Befaringen var begrenset til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater. Hva gjelder undersøkelsen av "Veggkonstruksjon og utvendige fasader", omfattet den "visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger", og "en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk". Det fremgikk dessuten at vurdering av fasadene gjøres fra bakkenivå. I tilstandsrapporten ble ytterkledning opplyst å være fra byggeår, dvs. fra 1974. Takstmannen observerte ingen synlige symptomer på råteskader under befaring. Han opplyste om normal bruksslitasje, og ga som nevnt utvendige overflater TG 1.

I henhold til befaringsrapport fra takstmann K., er råteskadene avdekket kun på tømmermannskledning som ligger ned mot tak. Sammenholdt med bilder inntatt i pristilbud fra D. AS synes de avdekkede skadene å være på steder som ikke var lett tilgjengelige for stikktaginger ved takstmannens befaring på bakkenivå. Likevel fremstår det for oss, sammenholdt med bildet av inngangspartiet inntatt i salgsprospektet og bilder fremlagt av kjøper, som at råteskadene må ha vært synlige for takstmannen, selv fra bakkenivå. Vi vil kort bemerke at selv takstmannens befaring var i januar 2021, er det ingen holdepunkter i saken for at råteskadene kan ha vært skjult av snø ved befaringen.

Nemnda viser til takstmann A. gjennomførte en befaring med visuell observasjon fra bakkenivå. Det springende punktet blir om det kan kategoriseres som grovt uaktsomt å ikke oppdage råteskader på tømmermannskledningen ned mot taket.

Nemnda er enig med foretaket i at det er forskjell på en tilstandsrapport og skaderapport. Skaderapporten utformes etter at avviket er avdekket og har både et avgrenset mandat og spesifikt undersøkelsesområde. Det er noe krevende ut fra de fremlagte bildene i saken å bedømme hvor lett tilgjengelige og/eller synlige råteskadene var. Tilstandsrapporten ble utarbeidet før nye regler om krav til tilstandsrapporter, herunder krav om hulltaking etc., trådte i kraft. Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmann A. i saken som er egnet til å belyse vurderingen. Samlet sett har nemnda, under tvil, kommet til at det ut fra det foreliggende bevisbildet ikke er grunnlag for å statuere grov uaktsomhet fra takstmann A.s side. Det foreligger derfor ikke mangel på dette punktet.

Også for ventilen på vaskerommet har sekretariatet kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstansvar. Om dette er det uttalt følgende:

Sekretariatet forstår det slik at kjøper har anført at selgers takstmann skulle avdekket påklagde forhold ved ventilen på vaskerommet, og at TG 1 på vaskerommet var uriktig, da ventilen skulle vært gitt TG 2.

I henhold til rapport fra takstmann K., ledes luft fra vaskerommet direkte opp på loftet, og ikke ut over tak, samt at dette øker risikoen for kondensskader på undertaket på loftet, da fuktig luft fra vaskerommet ledes inn på kaldloft hvor den kan kondensere. En kontroll av loftet viste imidlertid ingen tegn til muggsoppvekst eller kondensskader på undertaket, og det ble konstatert at loftet dermed ser ut til å være tilstrekkelig ventilert. Takstmann K. avdekket i tillegg at ventilen er plastet igjen.

De fagkyndige konstaterer at plast må fjernes og at lufting fra ventil må føres opp over tak.

Det fremgår bl.a. av tilstandsrapporten at det var visuelle observasjoner som var lagt til grunn for takstmannens vurderinger av "Vaskerom", og at ventilasjon på rommet "kommenteres". Vaskerommet ble gitt TG 1. Det ble opplyst å være nytt i 2019, at "alt" var nytt dette året, og at rommet hadde oppdriftsventilasjon og ingen tilluft, samt at det var ingen synlige symptomer på skader el. I egenerklæringen var det ikke gitt opplysninger om ventil på vaskerom.

Slik vi forstår tilstandsrapporten, tillå det ikke takstmannens mandat å undersøke hvordan luften fra vaskerommet ledes ut av rommet, da ventilasjon kun skulle "kommenteres". Det er i alle tilfeller vanskelig for sekretariatet å vurdere hvor synlig det ved takstmannens befaring var at luft fra vaskerommet ledes direkte opp på loftet, og ikke ut over tak. Ut fra bildet av ventilen i rapport fra takstmann K., fremstår det imidlertid som synlig at ventilen var plastet igjen. Etter vårt syn fremstår dette som et forhold selgers takstmann skulle ha avdekket, og noe han dermed "måtte" kjenne til, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har, som for kledningen, funnet vurderingen krevende. Også på dette punktet var takstmannens forutsetning en visuell observasjon av forholdene. Mandatet var kun å kommentere/beskrive ventilasjonen, ikke vurdere denne. Som sekretariatet også legger til grunn, er det vanskelig å bedømme hvor synlig det var at luft ble ledet opp på loft og ikke ut over tak. Nemnda er i tvil, men slik saken ligger an, har nemnda kommet til at det ikke er ført tilstrekkelig bevis for grov uaktsomhet fra takstmannens side for dette avviket.

Nemnda går så over til vurderingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har satt dette til kr 280 000 og uttalt følgende i begrunnelsen:

Kjøpers krav om prisavslag er på totalt kr 454 662, fordelt på utbedring av gulv (kr 229 513, jf. oppdaterte pristilbud fra P. AS, og kr 73 487 for varmematter, jf. tilbud fra V. Elektro AS), musesikring (kr 30 000, jf. rapport fra takstmann K.), utvendig kledning (kr 116 662, jf. pristilbud fra D. AS) og ventil (kr 5 000, jf. rapport fra takstmann K.).

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A.

Selv om boligens alder tilsier at det kan forekomme knirk og skjevheter i gulv, er det ikke grunnlag for noe større fradrag for nytt gulv, ettersom det ved salget ble opplyst at det var lagt ny parkett i stue/kjøkken i 2017 og laminatgulv i bod i 2019, dvs. hhv. fire og to år før kjøpet. Kjøper kunne dermed forvente at gulvet ikke ville knirke. Ettersom gulvet ikke er åpnet, er det imidlertid ikke endelig konstatert at skjevheter i undergulv er den konkrete årsaken til svikt og knirk i gulvet.

Ettersom fagkyndige har ansett dette som sannsynlig årsak, har vi kommet til at det kun kan gjøres et mindre fradrag for kostnader til oppretting av undergulv. Det må også gjøres noe fradrag for nye varmematter til gulv, da varmematte i stue ble opplyst å være fra 2009, dvs. 12 år gammel ved salget. Boligens alder tilsier at det ikke kunne forventes at boligen var musesikret, og det må gjøres noe fradrag for dette. Selv om kledning ble gitt TG 1 og det ikke ble registrert råteskader ved salget, ble kledningen opplyst å være fra byggeår. Det må gjøres fradrag for den standardheving og forlengede levetid ny kledning på de aktuelle områdene vil medføre, samt for reklamasjonsretten overfor håndverker. Ettersom det ble opplyst at "alt" i vaskerommet var nytt i 2019, og det ble opplyst om oppdriftsventilasjon, er det i utgangspunktet ikke grunnlag for noe fradrag ved utmålingen. Det gjøres imidlertid et lite fratrekk for opplysningen om manglende tilluft. Fradragene må fastsettes skjønnsmessig.

Nemnda slutter seg til prinsippene for utmålingen, dog slik at kostnader for kledning og ventil skal trekkes ut. Kjøpers krav på dette punktet var kr 121 662. Det fremgår ikke direkte hvordan sekretariatet beregnet disse i det samlede prisavslagskrav, men for kledningen ble det lagt til grunn at kjøper skulle settes i posisjon som om kledningen var fra byggeåret. Prisavslaget settes etter dette skjønnsmessig til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda har merket seg både kjøpers og foretakets innsigelser til utmålingen, men kan ikke se at noen av sidene har fremlagt dokumentasjon som tilsier at resultatet bør være noe annet.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet lagt til grunn at takstutgiftene er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring. Etter praksis anses da et faktisk økonomisk tap ikke å foreligge på kjøpers hånd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper har også krevd erstatning for takstkostnader på totalt kr 19 980, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatet legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring hos Help Forsikring, jf. avkryssingen på kjøpekontrakten side 2. I et slikt tilfelle er det i utgangspunktet ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd relatert til takstutgiftene, og derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for takstutgiftene.

Kjøper har opplyst at Help Forsikring opprettholdt reklamasjonen på deres vegne den 11.5.22, men avsluttet saken våren 2022, samt at Help Forsikring ikke har dekket noen kostnader i anledning saken fra det tidspunkt kjøper i juni 2022 tok kontakt med advokatfirma X. for videre bistand. Advokatfirma X. opprettholdt reklamasjonen på kjøpers vegne den 22.6.22. Kjøper har opplyst at de selv rekvirerte Mycoteam AS og takstmann K., og at de har hatt kostnader til begge takstrapportene.

Slik saken er dokumentert for oss, legger vi til grunn at takstutgiftene er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring. Utgiften kan dermed ikke kreves dekket av foretaket.

Kjøper har også krevd erstatning for advokatkostnader på kr 137 421. På samme måte mener vi at det fremstår klart at dette er kostnader som er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring, og at de dermed ikke kan kreves av foretaket. I den grad kjøper har pådratt seg kostnader som ikke dekkes av boligkjøperforsikringen, kan de kreves dekket av foretaket, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2.

Kjøpers advokat har i etterkant av sekretariatets vurdering fremholdt at Help Forsikring kun i begrenset grad har innrømmet kjøper dekning under boligkjøperforsikringen. Dette gjelder både

utgift til fagkyndig og advokat. Nemnda har ikke forutsetninger for å vurdere påstanden om at Help Forsikring helt eller delvis har avslått kjøpers krav under forsikringen. Per i dag foreligger uansett ikke et dokumentert økonomisk tap på kjøpers hånd, og vilkårene for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 er ikke til stede.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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