

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-659

12.7.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – omfattende skadedyrangrep (stokkmaur/mus) – opplyst om "noen" stokkmaur og mus – TG 2 og TG 3 – misvisende kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2 og 4-12 – forskriften § 1-4.

En fritidsbolig oppført i 1937 med tilbygg fra 2005 ble solgt for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.22. Ved salget ble det opplyst at eiendommen har *"en relativt grei standard, noe vedlikeholdsbehov"*. Videre ble det opplyst om 2 parkeringsplasser. I tilstandsrapporten ble både etasjeskille og krypkjeller gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om at det var registrert *"noe råte i noen bjelker under hytta"* og *"noen stokkmaur som gikk inn og ut av stubbloft"*. Det ble anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser av både råteskader og maur, og iverksette tiltak/foreta utbedring av skade. Takstmannens kostnadsestimat var satt til kr 10 000 – 50 000 for hvert av punktene. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr i boligen, men i tilstandsrapporten, under punktet *"Tinglyste/andre forhold"*, fremgikk det at *"det kan komme noen mus i hytta på vinteren"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over omfattende skadedyrangrep av stokkmaur og mus, samt manglende parkeringsplass. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og de risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt at det ikke var fremlagt dokumentasjon på at parkeringsplassen ikke kunne benyttes. Nemndas flertall kom til at skader etter stokkmaur og mus utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 130 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av omfattende skadedyrangrep (stokkmaur og mus) og manglende parkeringsplass, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1937, med tilbygg fra 2005.

Den ble solgt for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.22, og overtatt av kjøper den 9.9.22.

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

Sjarmerende eldre hytte (...).

(...)

Eiendommen innehar en relativt grei standard, noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg i hytta i 2005 som omfatter 2 soverom og gang/bad.

I tilstandsrapporten ble en rekke av boligens vurderingspunkter gitt "mørk" TG 2 eller TG 3, som var definert som hhv. avvik som kan kreve tiltak, eller store/alvorlige avvik.

1. Skadedyrangrep (stokkmaur og mus)

I tilstandsrapporten ble punktet "Veggkonstruksjon" gitt "mørk" TG 2, med følgende kommentar:

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

[Bilde] Bildet viser yttervegger som ligger langt ned i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvis/registrert spredte råteskader i kledningen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det mangler noen klemplister på vindsperre på noen vegger, dette er synlig i underkant kledning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Bord som er råteskadet må skiftes for å hindre at det blir skader i konstruksjonen. Bindingsverk bak råteskadet kledning må sjekkes før ny kledning blir montert. Deler av yttervegger og kledning ligger veldig lavt i terrenget og er utsatt for fukt. Det bør frigjøres mer luft rundt disse veggene. Klemplister på vindsperre bør monteres.

Videre ble punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn" gitt TG 3, med følgende kommentar:

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

[Bilde] Viser noe råte i bjelkelaget.

[Bilde] Bildet viser en av flere store maur som kom ut fra stubbloftet under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er avvik:

(...)

Det er registrert noe råte i noen bjelker under hytta. Det er også registrert en stor type maur i stubbloft/bjelkelaget sett fra undersiden.

(...)

Tiltak

(...)

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Råteskader i bjelker bør undersøkes nærmere, synlig maur under bjelkelaget må undersøkes nærmere. Tiltak må iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Punktet "Krypkjeller" ble også gitt TG 3, med følgende kommentar:

Krypkjeller anses som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er påvist noe råte i noen bjelker. Det er registrert noen stokkmaur som gikk inn og ut av stubbloft under stuegulvet.

Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonen må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Råte i bjelkelaget bør skiftes og det må undersøkes i stubbloft der det er observert maur. (mulig skade)

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Videre fremgikk det under punktet "Tinglyste/andre forhold" at:

Det opplyses om at det kan komme noen mus i hytta på vinteren.

I egenerklæringen svarte selger "Ja" på spørsmål om det var "utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade", og opplyste at det i 2005 ble bygget på 2 soverom, bad og en gang. Arbeidet ble opplyst utført av ufaglært. I tillegg ble det opplyst om at eksisterende bygg fra 1937 ble restaurert i 1993, også av ufaglært. Videre svarte selger "Nei" på spørsmål om det har "vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen".

I forbindelse med arbeider på hytta våren 2023 avdekket kjøper "mye muselort i isolasjonen", og reklamerte til foretaket samme dag som de oppdaget forholdet den 9.4.23. Kjøper fortsatte rivingen, og oppdaget da veldig mye muselort både i tak, vegger og under gulvet i stue og på kjøkken. Kjøper endte derfor med å måtte renske alle vegger og tak, og rive opp gulvet. I gulvet ble det også avdekket angrep fra stokkmaur, og mye av bjelkelaget måtte derfor også skiftes ut.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra R. AS datert 20.4.23:

Planskisse

[Bilde] Grov plantegning av fritidsbolig. Grønt indikerer svekkelse i bjelkelaget i stuen, angret av stokkmaur. Rødt indikerer der det mangler musebånd under liggende kledning.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Liggende kledning mangler musebånd. Mus har hatt tilgang til boligkroppen siden påbygg fra 2005.

Når oppstod skaden

(...) Pågående problem med mus og stokkmaur minimum de siste 3 årene. Utifra de skader som er påført bæring i bjelkelaget og omfanget av musebol samt museekskremitter inne i konstruksjonen.

Tidligere eller utviklet skade: Ja

Eldre angret av sannsynligvis stokkmaur.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Problem stokkmaur, fjerne stubber og materialer under hytten og påbygget terrasse.

Problem mus, sikre fasade med musebørster og gå over stubbloft og dikre rørgjennomføringer.

Skadeomfang

Skader som relateres til stokkmaur, bjelkelaget i stuen fra oppførings år 1937.

Skader som relateres mus, isolasjon i vegger og gulv i del fra 1937.

(...)

Oppsummering

R. AS utført besiktigelse. Kunden avdekker store skader som relateres til stokkmaur og mus ved planlagt oppussing av orginal del av hytte oppført 1937. Oppussing blir mer omfattende da det avdekkes svikt i bæring bjelkelaget i stuen. Angret av sannsynligvis stokkmaur.

Det er og avdekket at store deler av innertak og vegger har musebol og mye ekskrementer i isolasjon.

Kunde har eiet fritidsbolig siden høsten 2022. I følge kunde står det ikke noe i egenerklæring, krysset av nei på skadedyr. Takstrapporten har eier og kan lastes opp i saken, men ifølge kunde er det ikke oppført noe om svikt i bæring i bjelkelaget i rapporten.

Skadeutviklingstid estimeres til minimum 3 år på museproblemet, sannsynligvis helt tilbake til 2005. Problem med stokkmauren utifra skadens uttrykk er sannsynligvis skadeutviklingstid minimum 10 år. Før kunden overtok denne fritidsboligen.

Er ikke aktuelt med bekjempelse da det er pågående rehabilitering og det er ikke avdekket noe aktivitet av skadedyr på besiktigelse.

Egenerklæring og takstrapporten kan lastes opp i saken om det er nødvendig.

20/4/23 Utifra skadens uttrykk og hvor omfattende rehabilitering som må til for utbedre skader i bjelkelaget så tilsier det at her har det pågått aktivitet mer en 5 år. Stokkmauren er i dvale ved overtakelse av boligen. Skal det påvises aktivitet i tidsrommet ved overtakelse må det varmende elementer til i bjelkelaget der sannsynligvis samfunnet av stokkmauren var etablert, slik at det påtreffes aktivitet ved overtakelse.

Det var inntatt flere bilder av de avdekkede forholdene i rapporten, med følgende beskrivelse i bildeteksten:

Bæring som sannsynligvis er angrepet av stokkmaur.

Er ikke avdekket noen aktivitet eller individer på besiktigelse.

Muse ekskrementer over hele hytten.

(...) Det var så tydelig spor helt opp i laminat fra stokkmauren, ifølge snekkeren.

Kunde opplever drypp fra tak.

Drypp fra inntak fra musereir.

Brun saus.

Musereir i innertak.

Innertak var missfarging på, de tryppet fra taket.

Yttrtak tett og fint, inspisert av snekkeren.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra S. AS for utbedring av skadene etter mus og stokkmaur, datert 28.4.23, på totalt kr 533 825 inkl. mva. Kjøper har i tillegg krevd prisavslag for ekstra kostnader knyttet til arbeid med elektrisk anlegg og (de)montering av kjøkken slik at de totale kostnadene utgjorde kr 630 000.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke var kjent med skadedyr på eiendommen.

2. Manglende parkeringsplass

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

Parkering

2 stk tinglyste parkeringsplasser før tomtegrense, samt ved trapp.

Vedlagt salgsoppgaven var det en tinglyst erklæring datert 30.1.92 vedr. 2 stk. parkeringsplasser og båtfeste.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om parkering rett nedenfor hytta, og 2 p-plasser litt lenger opp i veien.

I reklamasjon datert 3.5.23 opplyste kjøper følgende om den ekstra parkeringsplassen ved trapp/rett nedenfor hytta:

Dette var også et tema på visningen, hvor megler forklarte at det også var mulig å parkere to biler på nevnte parkeringsplass, hvis vi fikk ryddet litt kratt og kjørte den ene bilen langt nok inn.

Etter vi tok over eiendommen kom naboen til oss og gjorde oss oppmerksom på at vi ikke eide denne plassen og at det ikke var mulig å parkere der. Det var viktig for oss at vi kunne kjøre og parkere på egen tomt nærme hytta i forhold til å bære all bagasje, i tillegg til at vi har tre barn. Naboen har vært i dialog med megler rundt dette forholdet, men ikke kommet noen vei ut fra hva vi har hørt.

Foretaket fremholdt deretter følgende i en e-post til kjøper datert 17.7.23:

Vi har vært i kontakt med selger som opplyser om at de har benyttet denne parkeringsplassen og ikke hatt problemer med dette. Vi har forsøkt å fastslå hvor denne parkeringsplassen ligger på kartet, uten å finne konkret hvor denne ligger. Vi anbefaler dere å undersøke om parkeringen er innenfor eller utenfor deres tomtegrense.

Selger har opplyst om at den tredje parkeringsplassen mulig er eid i felleskap mellom eiendommen og vedkomne som eier veien. Dersom dere nå har kommet i uenighet med eieren av veien ang. bruk av plassen, vil vi anbefale å forsøke løse denne konflikten med vedkomne.

Dersom det ikke lar seg gjøre, ber vi om at dokumentasjon vedrørende at parkeringsplassen ikke kan benyttes fremlegges, og også dokumentasjon vedrørende et evt. prisavslag grunnet den manglende parkeringsplassen fremlegges.

I en e-post til foretaket den 7.9.23 uttalte kjøper følgende:

Grunneier har fremsatt et tilbud til mine klienter om at det betales kr 3 500 pr. år i leie. Det er foreløpig ikke utarbeidet en egen vurdering på hva tapet utgjør relatert til manglende parkeringsplass, dette får man komme tilbake til. I mellomtiden imøteses deres erkjennelse på at det foreligger ansvar også vedrørende manglende parkeringsplass og at partene i felleskap får finne en løsning hva gjelder selve verditapet.

Videre uttalte foretaket bl.a. følgende i sitt endelige avslag den 18.9.23:

Selger har opplyst til oss om at de i sin eiertid har parkert ved trappen, uten å oppleve noen problemer med dette. Vi kan ikke se at det er dokumentert at det ikke er mulig å parkere ved trappen etter eierskiftet, og vi finner det derfor ikke sannsynliggjort at parkeringsmuligheten nå er avskåret.

Kjøper har etter dette innhentet en uttalelse fra takstmann P. datert 23.11.23, hvor verdien av parkeringsplassen ble satt til kr 500 000. Takstmann P. bemerket imidlertid at:

Dette er vanskelig vurdering, men basert på biloppstillingens tilknytning vil dette gjøre fritidsboligen mer attraktiv og lettsolgt om man har denne parkeringen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 4-17. Når det gjaldt skadedyrangrepene, har kjøper vist til at dette utgjorde et markant avvik fra kjøpers forventning, idet verken tilstandsrapporten, egenerklæringen eller befaringer tilsa skadedyrangrep av det avdekkede omfanget. Ifølge kjøper var takstmannens uttalelser om funn ikke dekkende for det omfanget og tilhørende skader som faktisk var avdekket, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har videre anført at bildematerialet viste skadedyr i en slik utstrekning og omfang at angrepet måtte anses umulig å overse, og en uvitenhet om forholdet fremsto helt uforståelig. Skadedyrene var følgelig noe selger måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt parkeringsplassen, har kjøper anført at de ble forespeilet tre parkeringsplasser, men at det var avdekket at parkeringsplassen rett nedenfor

hytta ikke tilhørte eiendommen. Ifølge kjøper var de faktiske eier- og rettsforhold ikke bestridt av selger. Den manglende parkeringsplassen utgjorde en mangel både etter avhl. §§ 3-1, 3-8 og 4-17.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 1 130 000, hvorav kr 630 000 for skadedyrangrepene og kr 500 000 for parkeringsplassen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova. Når det gjaldt skadedyrangrepene, har foretaket vist til at de fleste av boligens vurderingspunkter ble gitt "mørk" TG 2 eller TG 3, og at boligen var 85 år ved salget. Foretaket har videre vist til at kjøper fikk helt konkrete opplysninger om at hytta hadde behov for rehabilitering og at det måtte igangsettes undersøkelser for å avdekke det totale skadebildet. Foretaket anførte at de estimerte utbedringskostnadene takstmann oppga i tilstandsrapporten kun knyttet seg til iverksettelse av ytterligere undersøkelser, og at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ikke var upåregnelig for kjøper at kostnader for utbedring kunne bli vesentlig høyere enn estimert. Foretaket påpekte videre at kjøper var fagansvarlig eiendomsmegler, og det måtte forventes at kjøper forsto at estimatet kun var knyttet til videre undersøkelser. Videre ble det gitt opplysninger om funn av stokkmaur, samt opplysninger om at det kunne forekomme mus i hytta på vinterstid. Alt av rehabilitering som var foretatt i selgers eiertid, var opplyst utført av ufaglærte. Kjøper kunne følgelig ikke ha noen berettiget forventning om at fritidsboligen var tilstrekkelig sikret for skadedyr. Foretaket har også bestridt at selger har forsømt sin opplysningsplikt, og har bl.a. vist til at takstmannen var så tydelig som han kunne være, og at selger ikke var kjent med skadedyr på eiendommen. Når det gjaldt parkeringsplassen, har foretaket i hovedsak vist til at kravet fra kjøper ikke var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av skadedyrangrepene, men at kjøpers krav knyttet til den manglende parkeringsplassen ikke var tilstrekkelig dokumentert. Etter fradrag for standardheving, ble kjøpers prisavslag utmålt til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel ved kjøp av en fritidsbolig oppført i 1937 med tilbygg fra 2005 grunnet skadedyrangrep (mus og stokkmaur), samt manglende parkeringsplass.

Når det gjelder manglende parkeringsplass, har kjøper vist til avhl. §§ 3-1, 3-8 og 4-17. Det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og kjøper har ikke fremlagt noe skriftlig dokumentasjon – heller ikke etter sekretariatets vurdering av saken – som bekrefter at kjøper ikke har rett til å benytte den aktuelle parkeringsplassen nedenfor fritidsboligen. Nemnda kan følgelig ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at det på dette punktet foreligger en kjøpsrettslig mangel.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel grunnet skader forårsaket av mus og stokkmaur, jf. avhl. § 3-2. I vurderingen heter det:

Sekretariatet legger, slik saken er opplyst, R. AS's skaderapport til grunn. Denne sannsynliggjør at det har vært et pågående problem med mus og stokkmaur i boligen minimum de siste tre årene som har ført til "svikt i bæring i bjelkelaget i stuen" og "at store deler av innertak og vegger har musebol og mye ekskrementer i isolasjon". Slik vi forstår det, skyldes museproblemet sannsynligvis at det ikke ble montert musebånd da boligen ble tilbygget i 2005. Det er et forholdsvis stort skadeomfang, som medfører forholdsvis omfattende utbedringsarbeider med bl.a. riving og gjenoppbygging av gulv, bjelkelag, veggpanel og himling, jf. pristilbud datert 28.4.23.

Som et utgangspunkt vil sekretariatet bemerke at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget helt klart fremsto som påregnelig med forekomst av skadedyr i form av både stokkmaur og mus, samt øvrige feil og skader som en følge av både ufaglært arbeid, påvist råte, og boligens alder. Som nemnda tidligere har påpekt, er det for det første ikke uvanlig med forekomst av mus i eldre fritidsboliger, og det er for det andre langt på vei kjøper som vil overta risikoen for omfanget når det er opplyst om forekomst av skadedyr, jf. bl.a. FinKN 2017-299 og FinKN 2018-129. Dette gjelder likevel ikke uten unntak, se f.eks. FinKN 2018-807, og det må gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak. Når vi likevel har kommet til at det i denne saken foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, skyldes det at det etter vårt syn er påvist langt større og mer omfattende følgeskader enn hva som fremsto som påregnelig for kjøper, samt at opplysningene i tilstandsrapporten i en viss grad er egnet til å nedtone risikoopplysningene om stokkmaur og råte. Opplysningene som ble gitt ved salget gir likevel grunnlag for et betydelig fradrag ved utmålingen av prisavslaget, (..).

Selv om det altså var påregnelig for kjøper at det kunne være mus og stokkmaur i boligen gitt dens oppføringsår, samt at det i salgsmaterialet var gitt konkrete opplysninger om forekomst av skadedyr i boligen og opplysningen om ufaglært arbeid, så har sekretariatet – dog under tvil – kommet til at det ikke var påregnelig for kjøper med følgeskader av et slikt omfang som er avdekket i denne saken. Sekretariatet har her lagt stor vekt på at takstmannens kostnadsestimat i tilstandsrapporten avviker i betydelig grad fra de reelle utbedringskostnadene.

I denne saken har takstmannen som nevnt angitt et kostnadsestimat for utbedring av skadene tilknyttet "Etasjeskille/gulv mot grunn" og "Krypkjeller" til kr 10 000 – 50 000 for hver av punktene.

Takstmannens kostnadsestimat vil for den alminnelige kjøper fremstå å knytte seg til de tiltak som takstmannen har oppstilt, jf. bl.a. FinKN 2023-829. I dette tilfellet var tiltakene bl.a. opplyst å være sikring av konstruksjonene mot råte, sopp og skadedyr. Det ble videre anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser, og iverksette tiltak/foreta utbedring av skade.

Det er uklart om takstmannens kostnadsestimat kun er ment å dekke undersøkelser av stubbloft/bjelkelag der det er observert maur, eller også utbedring av eventuelle avvik som avdekkes ved slike undersøkelser. Denne uklarheten må imidlertid selger/takstmann bære risikoen for, jf. bl.a. FinKN 2020-368, slik at kjøper kunne legge til grunn at kostnadsestimatet også omfattet utbedring av eventuelle skader. Det vises i denne forbindelse til forskrift til avhendingslova § 1-4 hvor det fremgår at takstmannen "skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte".

Etter overtakelsen innhentet kjøper et pristilbud som la til grunn at det vil koste kr 533 825 å utbedre skadene etter både mus og stokkmaur. Kjøper har i tillegg krevd prisavslag for ekstra kostnader knyttet til arbeid med elektrisk anlegg og (de)montering av kjøkken, slik at de totale utbedringskostnadene som kreves dekket er kr 630 000. Selv om takstmannens kostnadsestimat i utgangspunktet kun kan anses som veiledende, jf. eksempelvis FinKN 2023-829, er det i denne saken tale om et så betydelig avvik fra de reelle utbedringskostnadene at kostnadsestimatet må anses som uriktig/misvisende, særlig tatt i betraktning at takstmannen var kjent med forekomsten av stokkmaur i boligen. Se til sml. FinKN 2023-829 og FinKN 2023-830.

På denne bakgrunn finner vi at kjøper måtte påregne skader etter mus og stokkmaur, men at omfanget av skadene og utbedringskostnadene er større enn hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av de opplysninger som ble gitt ved salget. Dette underbygges av at det ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger om forekomst av mus i boligen utover at "det kan komme noen mus i hytta på vinteren", og at selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om det har vært skadedyr i boligen. Se til sml. FinKN 2023-444, FinKN 2024-37 og THOD-2023-11252.

Nemnda har på dette punktet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Gløersen – bemerker:

Flertallet har funnet saken bevismessig noe krevende, men er etter en samlet vurdering enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Flertallet kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om det var gitt flere risikoopplysninger ved salget, finner flertallet at det skadeomfanget som er avdekket var upåregnelig, og at fritidsboligen ikke er i *"samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand"*.

Ut fra ordlyden i tilstandsrapporten sett opp mot klarhetskravet som er oppstilt i forskriften § 1-4, er flertallet enig med sekretariatet i at kostnadsestimatet som er oppgitt av takstmannen av kjøper må forstås som å være et anslag over utbedringskostnadene, og ikke kun knyttet til de undersøkelser som er anbefalt utført.

Flertallet er for øvrig enig med foretaket i at det faktum at kjøper selv er fagansvarlig eiendomsmegler, *kan* være et relevant moment i vurderingen av hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85, hvor det heter:

I formuleringen "det kjøperen kunne forvente", ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning.

Dette kan imidlertid ikke tillegges avgjørende vekt i denne saken. Selv om en fagansvarlig eiendomsmegler må forutsettes å ha mer erfaring i å lese tilstandsrapporter enn en vanlig kjøper, kan ikke flertallet se at kjøper, slik tilstandsrapporten var formulert, burde skjønne at de anslåtte utbedringskostnadene kun knyttet seg til de av takstmannen foreslåtte undersøkelsene, eller at det for øvrig forelå et slikt skadeomfang som faktisk er avdekket.

Flertallets konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag for skadene etter mus og stokkmaur, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har etter en konkret skjønnsmessig vurdering funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 minus egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er etter flertallets syn klart at det sett i lys av boligens alder og risikoopplysningene som var gitt ved salget, må gjøres et merkbart fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Mindretallet – Bones – bemerkter:

Mindretallet kan ikke se at de dokumenterte skader hva gjelder råte og stokkmaur etter omstendighetene framstår upåregnelige, og finner følgelig at det ikke foreligger noen rettslig relevant mangel på dette punktet, jf. avhl § 3-2.

Hytta er for det første 85 år gammel, og forekomst av råte og skadedyr er allerede som utgangspunkt påregnelig. I tillegg er det i forbindelse med salget konkret opplyst om så vel råte, mus og stokkmaur, og konstruksjoner mot grunn er gitt TG 3 grunnet dette.

Flertallet har lagt avgjørende vekt på at anslått utbedringskostnad i tilstandsrapporten for utbedring av opplyste forhold er satt vesentlig for lavt. Slik mindretallet ser det kan imidlertid ikke takstmannens anslag leses som et uttrykk for totale utbedringskostnader etter åpning av alle konstruksjoner og avdekking av fullt skadeomfang. Takstmannen gir slik mindretallet ser det en adekvat beskrivelse av de skader – og den risiko – han ser basert på forskriftsmessig undersøkelse, og foreskriver tydelig behov for ytterligere undersøkelser og utbedring av konkret avdekkede skader. At nettopp ytterligere undersøkelser avdekker større – og til dels også betydelig større – skadeomfang, gjør slik mindretallet ser det ikke skaden upåregnelig – og kan heller ikke tas til inntekt for en inadekvat takstmannsvurdering.

Slik mindretallet ser det er etter dette det større skadeomfanget her kjøpers risiko. I sær må dette gjelde der kjøper har subjektiv kompetanse utover menigmann til å forstå den risiko som ligger i de opplyste forhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).