

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 064 30.01.2008

Saken gjelder: Museangrep, avhendingsloven § 3-9, annet punktum

Enebolig bygget i 1957, med et tilbygg fra 1975 ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr 1.290.000. Boligen ble solgt av overformynderiet på vegne av selger, og selger har ikke selv fylt ut egenerklæringsskjema. I boligsalgsrapporten som ble utarbeidet i forkant av salget var det opplyst om mye spor etter mus på loftet. Kort tid etter overtakelse igangsetter kjøper oppussing/ modernisering av deler av huset. I forbindelse med dette arbeidet avdekker kjøper at det er store museskader i tilbygget til huset.

Det har også vært reklamert over forhold knyttet til pipe/ ildsted, men dette forhold synes frafalt, og sekretariatet har heller ikke tatt stilling til forholdet.

Antatt økonomisk omfang: Utbedringskostnadene er vurdert til om lag kr 120.000 inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Muselorten som er kommentert i salgsdokumentasjonen gjelder den del av bygningsmassen som stammer fra 1957. Takstmannen som utferdiget boligsalgsrapporten har til tross for funnene kun satt tilstandsgrad 1. Han har derfor ikke vurdert sporene av mus til å utgjøre noen særlig risiko i forhold til boligens konstruksjonsmessige løsninger. Undersøkelser har imidlertid avdekket at musene har påført store skader på diffusjonsplasten i vegger og tak i tilbygget fra 1970-tallet, noe som kan resultere i kondens med påfølgende råteskader.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Til tross for at det i salgsdokumentasjonen var gitt opplysninger om at det var tegn til mye mus på loftet i hovedbygningen, er derfor nemnda kommet til at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand en klager kunne forvente. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Nemnda tar ikke stilling til prisavslagets størrelse, men bemerker at opplysningen om mus i salgsdokumentasjonen påvirker hvilke berettigede forventninger klager kunne ha til huset, noe som må hensyntas i vurderingen av hvor stort fradrag for standardforbedringer som skal foretas.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-185.

Enebolig fra 1957 med tilbygg fra 1975 ble i 2006 solgt ”som den er” for kr 1.290.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1). Det fremkommer av kjøpekontrakten at selger var representert ved overformynderiet.

Forut for salget fylte selgers datter ut egenerklæringsskjema (Bilag 2). I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for ”ja” på spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr. I kommentarfeltet til spørsmålet er følgende fylt inn: *Råte i vindskier tilbygg*. Videre er det krysset av for ”ja” på spørsmål om selger kjenner til arbeider utført av ufaglærte personer. I spesifikasjonsfeltet er følgende fylt inn: *tilbygg utført av tidl eier selv*.

Det ble utarbeidet salgsoppgave før salget (Bilag 3). Fra punkt ”Standard” i denne hitsettes:

Kurant eldre enebolig. Oppgradering og modernisering innvendig til dagens standard, vil nok være ønskelig ... Utvendig: Noe malingsliitt. Ellers beskriver takstmann husets tilstand som normalt god i forhold til boligens alder.

Forut for salget ble det også utarbeidet boligsalgsrapport (Bilag 4). Det fremgår blant annet av denne at *det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (for eksempel riving)*. Det fremkommer at det ikke er foretatt funksjonstesting av bygningsdeler,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

som isolasjon, piper, ventilasjon el.anlegg, osv. Samt at Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist.

Fra punktet **takkonstruksjon** hitsettes: *Det var mye tegn til mus på loft.*

Takstmannen vurderer dagens byggekostnader til kr 1.795.520 og gjør et fradrag for alder og slitasje på kr 806.000 i taksten. Takstmannen kommer dermed til at bygningens tekniske verdi er kr 989.520. Han vurderer tomteverdiene til kr 570.000.

Ved e-post datert 26.07.2006 reklamerer kjøper over råteskader og mus (Bilag 5). Vedlagt e-posten var en rekke bilder av forholdene.

I e-post datert 14.08.2007 uttaler selgers datter at de ikke kjente til råteskaden (Bilag 6).

Takstmann Trond Eriksen utferdiger takst over forholdet 18.08.2007 (Bilag 7). Fra taksten hitsettes:

Etter overtagelse av eiendommen har Kristian Olsen igangsatt betydelige oppussingsarbeider innvendig. Nærmest samtlige rom i husets 1 og 2 etasje blir mer/mindre renoveret, bortsett fra stue i tilbygget del. ... Taket på tilbygget er flatt, og er tekket med papp.

Som nevnt over var det ikke planlagt og renovere stue i tilbygg på annen måte enn å fjerne det heldekkende gulvteppe og erstatte det med parkett, samt fjerne peis med forblending inntil pipa.

...

Skadeomfang og årsak

Begrenset museaktivitet i deler av året er for så vidt ikke uvanlig for hus oppført på 1950tallet. Noe museaktivitet har det også vært i skjulte konstruksjoner (som for en stor del var åpnet) i hovedhuset. Undertegnede vurderer imidlertid denne aktivitet til ikke å gå utover det som må forventes, og den har heller ikke påført skader på konstruksjonen, eller medført luktproblem. Huseier opplyser også at det i verditaksten var bemerket at det var oppdaget noe muselort på loftet i hovedhuset. (NB. Tilbygget har flatt tak og derfor ikke loft)

Tilbygget er oppført på 1970 tallet og er bygget etter moderne prinsipper med isolasjon i yttervegger, tak og golv og diffusjonstett plast på den varme side av konstruksjonen. I tillegg til at de enorme mengdene museekskremitter nå genererer et luktproblem, har museaktiviteten vært av et så stort omfang at den diffusjonstette platen mange steder er fullstendig oppspist og det er nå flere steder store åpne hull i diffusjonstettingen.

I moderne konstruksjoner er det viktig med en god diffusjonstetting. Spesielt viktig er det i konstruksjoner med flatt tak, som i dette tilfelle. Slike takkonstruksjoner har begrenset

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utluftingsmulighet og fuktig oppvarmet inneluft som diffunderer ut gjennom lekkasjer i diffusjonstettingen vil akkumuleres i konstruksjonen og generere fuktskader.

Konklusjon

Museaktiviteten har i dette tilfelle et omfang som ikke bare har generert et luktproblem, men også skadet både vegg og takkonstruksjonen ved at det har oppstått store hull i diffusjonsplasten. Det er uklart hvor lenge plasten har vært skadet i et slikt omfang, men bakenforliggende konstruksjoner må sjekkes nærmere etter isolasjonen er fjernet.

Skadestilling i tilbygg

Himlingspanel på vegger og plater i himling må fjernes i sin helhet. Det samme må gjøres med isolasjon, da denne for en stor del er utullet og dessuten inneholder store mengder museekskremitter som vil kunne generere et luktproblem. Bakenforliggende konstruksjoner i vegger og himling må sjekkes for råteskader etter at isolasjonen er fjernet.

Det er så langt ikke avdekket noe i gulv. Dersom avdekking av vegger gir indikasjoner på den samme aktivitet i gulvet, må også gulvet utbedres på samme måte. For øvrig må det iverksettes tiltak for å hindre mus og komme inn i konstruksjonen. ...

Utbedringskostnadene vurderes til kr 95.555 eks mva. Vedlagt taksten fulgte bilder av forholdet.

Protector Forsikring ASA avslår kravet ved brev datert 06.09.2006 (Bilag 8). Fra brevet hitsettes:

Når det gjelder det påberopte forhold om museskader, så er det etter vår vurdering gitt opplysninger om dette i salgsdokumentene... Når det gjelder museskadene fremgår det i boligsalgsrapporten at det "...var mye tegn til mus på loft". Etter vår vurdering er det dermed gitt opplysninger som gjør forholdet vedrørende museskadene synlige for kjøper. Det samme fremgår av den innsendte skadetaksten, hvor det konkluderes med at museaktiviteten ikke går ut over det som kan forventes. At kjøper ikke har gjort nærmere undersøkelser vedrørende omfanget av skaden er en risiko kjøper selv må ta ansvar for.

Kjøper opprettholder kravet i brev datert 25.09.2006 (Bilag 9). Det anføres at Protector Forsikring ASA har misforstått takstmannens rapport.

Ved brev datert 11.10.2006 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget med samme begrunnelse som sist (Bilag 10) Selskapet legger til at det ikke er *upåregnelig at forekomsten av mus har forårsaket følgeskader.*

Ved brev datert 24.10.2006 (Bilag 11) klages saken inn for forsikringsklagekontoret. Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det Eriksen helt klart understreker, er jo at mus/råte/ekskrementer/lukt-skader i tilbygget er av et omfang og karakter som er helt annerledes enn "mus på loftet".

Ved brev datert 25.04.2007 uttaler Forsikringsklagekontoret seg om saken (Bilag 12). Fra uttalelsen hitsettes:

Utbedringskostnadene er satt til kr 95.555 som utgjør ca 7,4 % av kjøpesummen. Rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig. En slik kvantitativ vurdering er imidlertid ikke avgjørende i seg selv i den helhetsvurderingen som skal foretas. Man må ut fra de konkrete omstendigheter se på hva kjøper hadde grunn til å regne med om boligens tilstand.

I Rt 2002 s 1425 (Bukkeboddommen) uttalte Høyesterett at kjøper må bære risikoen for at det ikke foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ta risikoen for at det ikke tas forbehold ved inngåelsen av avtalen der hvor det foreligger opplysninger som gir grunn til bekymring og hvor skaden viser seg å være større enn først antatt. I den saken forelå det klare risikoopplysninger samt oppfordring til mulige kjøpere om å besiktige eiendommen, gjerne med sakkyndige.

I den foreliggende sak var det i boligsalgsrapporten opplyst at det var mye tegn til mus på loft. Opplysningen knytter seg til hovedhuset og ikke til tilbygget. Vi er i og for seg enig med selskapet i at det ut fra opplysningen om mye mus på loft må kunne forventes mus også andre steder i huset. Etter vårt syn kan det imidlertid stilles spørsmål ved om opplysningen om mye mus gav grunn til bekymring på en slik måte at kjøpers undersøkelsesplikt ble utløst. Det at det var observert mye mus på loftet er ikke nødvendigvis en klar risikoopplysning som gjør skader på konstruksjonen i tilbygget påregnelig. Vi vil i den anledning bemerke at takstrappen slår fast at museaktiviteten i hovedhuset ikke gikk utover det som kunne forventes. Vi tolker imidlertid rapporten slik at omfanget av problemet var langt større enn det som anses påregnelig hva gjaldt det nyere tilbygget.

Vi har etter en helhetsvurdering kommet til at skadene som følge av museaktiviteten antakelig må sies å utgjøre et vesentlig avvik fra det kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Forsikringselskapet opprettholder sitt standpunkt i brev datert 21.05.2007 (Bilag 13). Fra brevet hitsettes:

Det må også antas at når man har "mye mus" på loftet, vil disse også være tilstede i andre deler av boligen. Det er grunn til å presisere at en boligsalgsrapport ikke er en veldig omfattende undersøkelse av boligen, og det må antas at en takstmann ikke kan se alle mangler som foreligger. Det samme gjelder en skjult mangels omfang.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi er av den oppfatning at når det er klare tegn til "mye mus på loftet" vil musene mest sannsynlig også spre seg utover i boligen. Det antas at mulighet for mus til å komme til toppen av boligen, medfører at skadedyrene også kan spre seg utover i boligens bredde. Det er dermed påregnelig at det er mus i hele boligen. Tilbygget er for øvrig fra 1970, og kan ikke oppfattes som nytt.

...

Det er kjent at mus er et skadedyr, og at slike vil kunne medføre skader på isolasjon med mer. Når det er opplyst i boligsalgsrapporten at det er spor etter mye mus i boligen, må det videre være påregnelig at disse skadedyr vil kunne gjøre skader inne i vegger og tak. Kjøper overtar risikoen dersom han ikke undersøker eller tar forbehold når det er gitt opplysninger som gir grunn til bekymring, jf Bukkeboddommen.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 10.07.2007 (Bilag 14). Sekretariatet kom til samme resultat som forsikringsselskapet. Fra uttalelsen hitsettes:

I denne saken har kjøper ervervet en eldre eiendom som fremstår som slitt og med et betydelig oppgradrings- og vedlikeholdsbehov. Dette er det gitt opplysninger om i salgsoppgaven hvor det fremgår at "oppgradering og modernisering innvendig til dagens standard, vil nok være ønskelig". I takstrappen er bygningsdelene gitt jevnt over tilstandsgrad 1-2 og det er anmerket flere negative forhold som ga en potensiell kjøper grunn til bekymring. Det påpekes at takstrappen var basert på en overfladisk besiktigelse. Av kontraktens dokumenter hadde altså kjøper grunn til å ha lave forventninger til eiendommens tilstand.

... I boligsalgsrapportens s. 7 under punktet takkonstruksjon går det frem at "det var mye tegn til mus på loftet".

Kjøper måtte således legge til grunn at det var en ikke ubetydelig museaktivitet på loftet, sett i sammenheng med at boligsalgsrapporten kun var basert på en overfladisk besiktigelse hadde kjøper ingen garanti for [at ikke] mus også kunne opptre andre steder på eiendommen. Kjøper påtok seg således en risiko. Etter sekretariatets vurdering hadde kjøper ingen garanti for at det ikke var mus i tilbygget. Det vises til at det dreier [seg om] en sammenhengende konstruksjon og at mus har en tendens til å spre seg.

Likevel er det på det rene at museaktiviteten er betydelig i følge rapport fra Trond Eriksen og utbedringskostnadene er av et visst omfang, estimert til kr. 119.444 (inkl.mva). Spørsmålet er følgelig om avviket fra kjøpers forventninger og den faktiske tilstanden er "vesentleg", jf. Avhendingsloven § 3-9 2. Pkt. Etter forarbeidene skal avviket være "utvilsomt".

Etter sekretariatets vurdering er avviket fra kontrakten og den faktiske tilstand ikke vesentlig slik loven krever. Det vises til at kjøper visste at eiendommen hadde et

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

problem med mus og ingen garanti for at mus ikke ville opptre i andre deler av boligen. Sekretariatet kan være enig i at det er et avvik fra kontrakten, men vesentlig er det etter sekretariatets mening ikke. For ordens skyld nevnes det at det under enhver omstendighet skal gjøres et standardfradrag i utmålingen på grunn av at kjøper får byttet ut gamle bygningsdeler med nye. Dette trekker også i retning av at avviket ikke er vesentlig, jf. Avhendingslovens § 3-9, 2. Pkt.

Det er etter dette ikke grunnlag for sekretariatet til å gå nærmere inn på selskapets anførsler knyttet til avhendingslovens § 3-10.

Ved brev datert 23.07.2007 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (Bilag 15). Fra brevet hitsettes:

Det er korrekt at tilstandsrapporten nevner at det var spor etter mus i gamlehuset. Denne opplysning knytter seg til hovedhuset og ikke til tilbygget...

Både Eriksens konklusjon og hans vurdering at den skadeutviklende museinntrengningen har skjedd via tilstøtende bod, eller ved gesimsen, alt i forhold til tilbygget, må tillegges størst vekt. Risikoopplysningen om mus på hovedhusets loft, har derfor ingen relevans til tilbygget. Museaktiviteten på loftet, har neppe spredd seg til tilbygget. Det dreier seg om et selvstendig angrep som det var umulig for meg å forutse. Det er bare utbedring av skadene i tilbygget som jeg krever erstattet. Helt i tråd med forhåndstaksten har jeg bekostet en omfattende oppgradering av gamlehuset. Tilbygget fremstod som tilfredsstillende innvendig, og skulle ikke gjøres noe med. For helhetens skyld valgte jeg å legge parkett også i tilbygget. Som jeg tidligere har redegjort for, var det ved nødvendig fjerning av gulvlist, at de omfattende skadene i tilbygget ble oppdaget.

Avhendingslovens § 3-9

Hvorvidt de omfattende skader i tilbygget utgjør et "vesentlig" avvik fra kjøpers forventninger, blir en vurdering. Normgivende for denne vurderingen er vel i første hånd lignende avgjørelser i Forsikringskadenemnden eller rettsavgjørelser. Protector's nye uavhengige klagenemnd må vel i mangel av egenpraksis, forholde seg til de avgjørelser som foreligger fra Forsikringsklagenemnden. Rettsavgjørelser er mangelvare, mest sannsynlig fordi retten i slike saker har overtalt partene til forlik. Min rådgiver i saken har referert flere lignende saker fra Forsikringsklagenemnden der klager gis medhold. Dette går både på hva kjøper kan forvente og hva som representerer vesentlig avvik. Skaden her målt i forhold til eiendommens kjøpesum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skadene jeg krever erstattet utgjør nær 10 % av kjøpesummen, godt over den norm på 5-6 % som er etablert.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.