

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-138

2.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Museskader – opplyst om tidligere forekomst av mus – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Trondheim oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 2,775 mill. og overtatt kjøper den 23.11.18. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger *"Vi har hatt mus i boden og inn i veggene på soverommet etter vi flyttet inn. Her rev vi hele soverommet og bygde det opp igjen med musebånd i 2017 – ikke hatt noe aktivitet i veggene etter det"*, og at gulv i første etasje ble byttet i 2017. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en stram lukt i boligen, og etter hvert ble det også avdekket tegn til pågående museaktivitet i form av museekskrementer og skrapelyder i veggene. Kjøper reklamerte til selskapet den 4.3.19. Selskapet avviste kravet og anførte at kravet var gått tapt på grunn av for sen reklamasjon, samt at selger ikke hadde vært kjent med forhold utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 297 563 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig oppført i 1961.

I eierskifterapporten ble følgende nevnt av vesentlige endringer etter byggeår:

Kjøkken oppgradert i 2013. Bad fra 2011. Nytt tak fra 2013/2014.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært skadedyr i boligen som f.eks. mus eller lignende, hadde selger svart *"ja"* og opplyst:

Vi har hatt mus i boden og inn i veggene på soverommet etter vi flyttet inn. Her rev vi hele soverommet og bygde det opp igjen med musebånd i 2017 – ikke hatt noe aktivitet i veggene etter det.

Selger opplyste videre at:

Vi har selv bygd opp soverommet (2017) og byttet gulv i 1. etasje (2017)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 775 000 ved kjøpekontrakt datert 23.11.18. Ifølge kjøper fant overtakelsen sted samme dato.

Etter overtagelsen oppdaget kjøper en stram lukt i boligen. Kjøper kontaktet selger den 3.12.18, og hadde følgende Messenger-korrespondanse:

Fra kjøper:

Hei! Har dere opplevd en slags kloakk lukt på det soverommet ved stua? Jeg synes det lukter litt slik badet gjør før det blei tatt i bruk. Samboeren syns det lukter musepiss, men håper det er en annen forklaring.

Lukten kommer fra gulv.

Fra selger:

Hei. Nei, har ikke opplevd nå lukt inn på soverommet nei. D reiv vi jo ned å bygd opp igjen pga at vi hadd mus i veggene. E d ikke fra kjelleren eller ut da? Kom litt sånn lukt fra kjellern når bade ned ikke hadd vært i bruk å veit d kan kom fra bekken attme hovedveien iblant, men d tru æ dæmm har grevd igjen no?

Fra kjøper:

Nei e kun inn på det rommet, lukta ikke i kjelleren.. kommer fra under gulvet, så man kjenne lukta spesielt om man bøyer seg ned mot gulvet. E ana ikke ka musepiss lukta, men har ikke hørt nokke lyda som minne om mus hvertfall.

Fra selger:

E nå merkelig om d skal ha komme sæ mus inn igjen, vi har jo bygd opp soverommet på nytt pluss hatt en avtale med (skadedyrfirma P.) på boksa på utsida som en ekstra sikkerhet helt frem t dåkk tok over.

Fra kjøper:

Ja synes e å, kryssa fingrene for at det ikke e mus. En anna en som bor litt oppi her sa at til han så kommer det kloakklukt en gang i blant, så vi får håpe det e det, å at det evt går bort om et par dager. Om ikke må vi ringe (skadedyrfirma P.) å få den til å sjekke.

Fra selger:

Tru d kan ha nå med alle jordan rundt der å jør at d kjæm sånn lukt av å t, d vi fikk forklart når vi kjent lukt å kjelleren å på utsia. Vi fikk anbefalt av (skadedyrfirma P.) å ha en sånn avtale med dæmm ætte vi bygd opp soveromme på nytt, sånn får å ha en ekstra sikkerhet, så d kan nå henn d kan vær lurt å hør me dæmm ang en sånn avtale t dåkker å. better safe than sorry. Men vi hadd fagfolk som ment at det lukta tiss fra veggen ned i kjellern som jor at vi rivd ned alt der, men d va ingen tegn t mus å vi hadd reve ned uten egentli å mått gjør d, så d behøve ikke vær nåkka. Så vent nå dager å sjekke om temeraturskiftan som e i disse dager e me å skape lukta, å sjå om dn forsvinn.

Etter hvert ble det avdekket tegn til pågående museaktivitet som bl.a. museekskremer og skrapelyder i veggene, og det ble reklamert til selskapet den 4.3.19 over skadedyr.

Takstmann V. ble engasjert for å undersøke skadeomfanget. Fra hans rapport datert 30.4.19 hitsettes:

Mus/skadedyr i boligen.

Kjøper merket sterk lukt av det de mente stammet fra, død mus/museavføring på soverommet rett etter overtagelse. På nyåret 2019, oppdaget kjøperne museavføring i kjøkkenskap, i kjeller og hørte kraselyder fra vegger.

Etter overtakelse undersøkte kjøper utvendig bod mot nord. Dette rommet var ikke åpnet på visning og kjøper mente at dette så ut som endevegg på soverommet. Inne i dette rommet oppdaget kjøper musegift og store mengder ekskrementer fra mus.

Etter første befaringsdag den 11.04.2019 oppfordret undertegnede kjøper til å åpne konstruksjonen på flere områder for å eventuelt lokalisere aktivitet etter skadedyr. På befaringsdag nummer to den 23.04.2019 hadde kjøper åpnet vegger og himlinger i første etasje og kjeller.

Følgende plasser ble åpnet for å avdekke aktivitet av skadedyr:

- Utvendig bod mot soverom i 1 etasje, museekskremer i vegg mot bad og ihimling, samt død mus i yttervegg bak asfaltplate,
- Soveromsvegg mot stue, museekskremer og gnageskade på isolasjon
- Trappegang i kjeller, museekskremer over diffusjonssperre i himling
- Trappenedgang ved utvendig trapp, gnagehull i papp/isolasjon, dette er i området bak kjøkkeninnredning
- Bad/kjeller, i himlingen er det ekskrementer og gnagehull i isolasjonen
- Hobbyrom/verksted i kjeller, museekskremer i himling

- Kjøkken/mellomgang i kjeller, museekskremitter og gnageskade på isolasjon
- Vegg sør på soverom viser død mus inne i vegg og gnageskader på diffusjonssperre. Samt gnageskader og musebol i isolasjon i bjelkelaget etter riving av veggplater og åpning fra utsiden.

Takstmann V. estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 282 813.

Kjøper har i hovedsak anført at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd og at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger som ikke ble gitt ved salget, og viste videre til at kjøper hadde fått en klar forventning ved salget at tidligere museproblem var utbedret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 282 813, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper har videre krevd dekket utgifter til sakkyndige rapporter på kr 14 750 etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet har gått tapt på grunn av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Selskapet har vist til at kjøper allerede kort tid etter overtakelsen i starten av desember opplevde en stram lukt de selv mistenkte var fra mus, og at reklamasjonen den 4.3.19 da var for sen. Selskapet har videre bestridt at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, og vist til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og at det heller ikke forelå et upåregnelig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av mus utover hva som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet etter en helhetsvurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet aktivitet av og skader etter mus i boligen. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med aktivitet av mus eller museskader i større omfang enn det var opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til. Det er riktignok påfallende at kjøper kort tid etter overtakelsen ut fra lyd og lukt fikk mistanke om at det var mus i boligen, men ut fra de foreliggende saksdokumentene kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med annen aktivitet av mus enn den det var opplyst om i egenerklæringsskjemaet.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at bestemmelsens kvantitative element er oppfylt da utbedringskostnadenes størrelse målt i prosent av kjøpesummen utgjør omkring 10 %. Nemnda er enig i dette.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Sekretariatet tar i denne vurderingen utgangspunkt i at den aktuelle boligen er fra 1961. Det er i flere tidligere avgjørelser fra nemnda fremhevet at det generelt ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN-2016-515, FinKN-2017-299 og FinKN-2018-219. Når det gjelder risikoen for denne type skader må det også tas i betraktning at tidligere skader ble utbedret ved egeninnsats.

Årsaken til skadene fremstår for oss som noe usikker, men i reklamasjonsrapporten fremgår det at det skal etableres smådyrsperre og tette innganger for å hindre skadedyr å komme inn i konstruksjonen. (...)

I likhet med ovennevnte uttalelse er det her tale om en eldre bolig hvor oppgradering og utbedring av musesikring må anses påregnelig. Det bemerkes også at en mus ikke trenger mer enn en åpning på 5-6 millimeter for å komme seg inn i huset. Sekretariatet kan på denne bakgrunn ikke se at innkomst og dermed skader i seg selv vil være upåregnelig. Nemnda har riktignok i enkelte avgjørelser kommet til at museskader i eldre hus kan utgjøre en mangel i de tilfellene hvor omfanget av museplager- og skader går langt ut over det som kan regnes som påregnelig. (...)

Videre er det av helt sentral betydning i denne saken er at det var konkrete opplysninger i salgsdokumentene om mus i boligen. Skaden gjelder riktignok flere deler av boligen enn det var meldt om museproblemer. Sekretariatet er likevel kommet til at de forhold som før kjøpet var avdekket vedrørende mus i boligen, medfører at skadene – selv om disse er mer omfattende – ikke innebærer at boligens tilstand avviker vesentlig fra de forventninger en kjøper kunne ha til boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda vil særlig bemerke at den legger til grunn at boligen er oppført i samsvar med de krav til byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og at årsaken til museaktiviteten i boligen er manglende musesikring. Ut fra boligens alder var det påregnelig med oppgradering og utbedring av musesikringen. Hva gjelder soverommet hvor det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det hadde vært mus i veggene, fremgår det av egenerklæringsskjemaet at selger selv hadde foretatt utbedringsarbeidene – herunder satt opp musesikring.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan ikke nemnda se – til tross for størrelsen på utbedringskostnadene – at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).