

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-576

11.8.2020

**AmTrust Europe Limited**

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

60 år gammel bolig – museskader – solgt av arvinger – avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Dønna kommune oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 1,1 mill. og overtatt av kjøper den 13.5.19. I salgsprospektet var det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo og at arvingene ikke hadde bodd på eiendommen. I forbindelse med at kjøper skulle bytte gulv ble det avdekket mus og følgeskader, og fagkyndige konkluderte med at skadene senest hadde oppstått vinteren 2018/2019. Kjøper reklamerte overfor selskapet og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste bl.a. til at arvingene hadde utført vedlikehold som tilsa at de måtte ha vært kjent med skadene, og at leietakeren måtte ha merket musene. Selskapet avviste at det var grunnlag for mangelsansvar, og viste bl.a. til at arvingene ikke hadde kjennskap til mus, samt at museforekomst i den aktuelle boligen var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 612 500, krav om erstatning kr 71 836.

---

### **Saksfremstilling**

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Dønna kommune oppført i 1959.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport med arealmåling og markedsverdi, samt egenerklæringsskjema fremlagt.

Ettersom boligen var et dødsbo solgt ved avdødes arvinger, hadde ikke egenerklæringsskjemaet blitt utfylt. Under punktet "*tilleggs kommentar*" var det bl.a. skrevet:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fra salgsprospektet hitsettes:

#### STANDARD

Eiendommen ligger sentralt til (..) og er delvis oppusset.

#### ANDRE OPPLYSNINGER

Eiendommen selges for et dødsbo og arvinger har ikke selv bodd på eiendommen, og har ikke inngående kjennskaper til den. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

#### ANNET

Inngangsparti og tilbygg med gang, bod og soverom er fra 2014.

I tilstandsrapporten var teknisk verdi på hovedbygget vurdert til kr 1 680 000 etter et teknisk fradrag på 40 %. Av rapporten fremgikk det bl.a.:

#### KONKLUSJON

Fukt i kjelleren indikerer sviktende drenering. Det er brukt eternitt på deler av fasadekledningen. Denne skal behandles som spesialavfall ved utskiftning. Kjøkkeninnredning av eldre dato. Vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 80-tallet. Etasjeskiller mellom 2. etg. Og kaldloft er uisolert. Det er ujevnheter og skjevheter i etasjeskillere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,1 mill. etter budaksept den 18.2.19, og overtatt av kjøper den 13.5.19.

I forbindelse med at kjøper skulle bytte gulv ble det avdekket mus i isolasjonen. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringselskap, og takstmann S. ble rekvirert for befaring og utarbeidelse av skaderapport. Det vises til følgende utdrag fra skaderapporten:

#### HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Mus har kommet inn i bjelkelag mellom kjeller og hovedplan. Isolasjon ødelagt. Skader på himling i kjeller, sannsynlig fra avføring av mus(urin).

(...)

#### SKADEOMFANG

Isolasjon i bjelkelag mellom kjeller og 1 etasje er skadet av mus. Kontroll med inspeksjonskamera avdekket tydelige "tuneller" i isolasjonen, samt betydelig mengde avføring. Himling i kjeller har flere fuktmerker etter at avføring(urin) har trukket ned i himlingen. Himling i kjeller og isolasjon i bjelkelag må byttes, samt at treverk må desinfiseres. Erfaringsmessig vil en slik skade ofte øke i omfang, og det kan ikke utelukkes at skaden har et større omfang enn det som er avdekket ved befaring.

(...)

#### OPPSUMMERING

Skader på isolasjon i bjelkelag mellom kjeller og 1 etasje, samt skadet himling i kjeller. Skadeomfang viser tydelig at mus har oppholdt seg i boligen over en lengre periode. Tidspunkt når skaden oppstod kan ikke bekreftes med sikkerhet, men da mus ikke trekker inn i bolighus før om høsten/vinteren, kan det fastslås at skaden senest kan ha oppstått høst/vinter 2018/2019. (Kjøper) kjøpte boligen i mai 2019 og det konkluderes med at skaden da allerede var oppstått.

Skadene ble ikke vurdert dekningsmessige under bygningsforsikringen ettersom de hadde oppstått over tid og før overtakelsen.

Kjøpet kontaktet deretter takstingeniør A., som hadde utarbeidet tilstandsrapport ved salget, for en vurdering av skadene og utbedringsmetode. Da takstingeniør A. kom på befaring var stuen tømt for møbler og inventar, og gulvbelegg var revet. Der etasjeskillerens isolasjon var synlig foran terrassedøren, var det ifølge A. tydelige tegn på mus i form av ekskrementer. A. åpnet ingen konstruksjoner ved befaringen, og understreket at det måtte kontrolleres om det var tilsvarende skader i vegger. A. stipulerte utbedringskostnadene til kr 57 600, ekskludert kostnader til reetablering av gulv i stuen.

Kjøper kontaktet senere takstmann S. for ny vurdering, som estimerte utbedringskostnadene til kr 612 500 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

#### SKADEÅRSAK/HENDELSESFORLØP

Det er kommet inn mus i boligen via bordkledning som ikke er sikret for musinntregning. Det mangler lusing på gammel del av bolig samt at det også mangler musebånd i hjørnekasser på nytt tilbygg. Mus har da kommet seg inn i boligen og det er observert muselort i kjeller, i etasjeskillet i 1. etasje og på kaldt loft i gammel del i boligen. Her er tilgangen via takluke i gangen på loftet i gammel del av bolig, forøvrig er det ingen tilgang til takkonstruksjonen på nytt bygg da det ikke finnes takluke til konstruksjonen

(...)

#### SKADEOMFANG

Det er observert mye muserlort i kjelleren, i etasjeskillet i 1 etasjen og på kaldt loft på gammel del. Det er da med stor sannsynlighet vært mus i yttervegger/innrevegger da det er observert muselort på nevnte plasser i boligen. Musa går via gulv, vegg og takkonstruksjoner for å forflytte seg. Det er også trolig vært mus i den nye delen av bolien da også denne delen av boligen ikke er sikret for musinntregning.

(...)

#### REPARASJON

Det må rives konstruksjoner:

- Gulv/himling i kjeller/etasjeskillet i 1 etasjen
- Himling i 1 etasjen også ny bygg
- Alle veggoverfalter i 1 etasjen og 2. etasjen
- Alle elektriske innstallasjoner rives også i forbindelse med riving av innvnedige overfalter
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på bad

(...)

#### KONKLUSJON

Det er som nevnt tidligere i rapporten at det er observert muselort i kjelleren, i etasjeskillet i 1 etasjen og på kaldt loft. Det er også registrert manglende musesikring i yttervegger både på nybygg og på gammelt bygg. Boligen ligger i et naturlig fauna for mus. Med stor sannsynlighet har mus vært i store deler av boligen da de observasjonene som er registrert omfatter både kjeller, 1 etasje og kaldt loft med tilgang via luke på i gagne på loftet.

Selgerne har forklart til selskapet at de ikke har hatt noen kjennskap til de påberopte forhold, og at de har gitt den informasjon de har besittet. Videre har selgerne forklart at boligen var i deres eie i litt over ett år, og at de hadde leid ut boligen i denne perioden. Ifølge selgerne hadde ikke leietakeren gjort dem oppmerksomme på problemer med mus, og gulvet hadde ikke blitt åpnet ved utskiftning av verandadøren.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har særlig vist til at selgerne har opptrådt som eiere av huset, og at de har utført vedlikehold som tilsa at de måtte ha blitt kjent med skadene. Kjøper har også anført at mus kom inn i boligen høsten/vinteren 2018/2019, og at dette ville vært hørbart og merkbart for leietaker. I alle tilfeller var skadene så store og upåregnelige at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare. Reklamasjonen var fremsatt rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 612 500 inkl. mva. Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 på til sammen kr 56 936 for fagkyndig og juridisk bistand, samt utgifter til leie av midlertidig bolig i perioden oktober 2019 til utløpet av januar 2020.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå ansvarsgrunnlag etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har særlig fremholdt at selgerne ikke har hatt kjennskap til mus, og at museforekomst i den aktuelle boligen måtte anses påregnelig.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selgerne kjente eller måtte kjenne til forholdet, og viste bl.a. til at selgerne ikke selv hadde bodd i boligen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant ikke grunn til å gå nærmere inn på hvilken av de to takstmennenes kostnadsberegninger som skulle legges til grunn ved den kvantitative vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant at det måtte ha fremstått påregnelig for kjøperen at boligen hadde et nokså betydelig vedlikeholdsbehov på kort sikt, og det forelå dermed ikke en vesentlig mangel.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum da det etter overtakelse er avdekket skader etter mus i boligen.

Selgerne – som ikke har bodd i boligen – har benektet kjennskap til det anførte mangelfulle forhold. Boligen var overtatt av selgerne ved arv, og den hadde vært leid ut i tiden før den ble solgt. Selgerne hadde ikke utfyllt egenerklæringsskjemaet, og det var opplyst at selgerne ikke hadde bodd på eiendommen og at de følgelig ikke hadde "*spesifikk kunnskap om den*".

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selgerne kjente eller måtte kjenne til at det var museskader i boligen. Kjøper har heller ikke sannsynliggjort at leietakeren kjente til museproblemet, eller at leietakerens eventuelle kunnskap om museskader var videreformidlet til selgerne. Det er opplyst at selgerne hadde skiftet ut verandadøren, men at dette ble gjort uten at gulvet ble tatt opp. Nemnda kan ikke se ut fra sakens dokumenter at det er sannsynliggjort at museskadene ble synlige for selgerne ved disse arbeidene.

På denne bakgrunn har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foranlediget av kjøpers anførsler i klagen til nemnda, bemerkes at nemnda ikke har funnet det nødvendig å vurdere om boligen rent faktisk er solgt av et dødsbo eller om den er solgt av et sameie. Det avgjørende i denne forbindelse er at det må legges til grunn at selgerne ikke har bodd i boligen og at de har liten kunnskap om dens faktiske tilstand, noe det også var opplyst om ved salget.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så legger nemnda til grunn at dette er oppfylt. Det er riktignok noe uklart hvor høye de nødvendige utbedringskostnadene er, men det er uansett sannsynliggjort at de vil være høyere enn 5-6 % av kjøpesummen på kr 1,1 millioner. Det vises på dette punktet til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder det kvalitative elementet, siteres det fra sekretariatets vurdering av saken:

Boligen ble oppført i 1959 og var markedsført som delvis oppusset. Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen hadde et nokså omfattende moderniseringsbehov. Det var også gjort et fradrag i teknisk verdi tilsvarende 40 % av opprinnelige byggekostnader, hvilket i henhold til takstmannens beregninger innebar at kjøper måtte påregne kostnader på kr 1 120 000 dersom hun hadde ønsket å tilbakeføre boligen til opprinnelig stand. Sekretariatet er ikke av den oppfatning at fradraget i teknisk verdi utelukker at det kan foreligge en vesentlig mangel, men finner på bakgrunn av ovennevnte at det fremsto påregnelig for kjøper at boligen hadde et betydelig vedlikeholdsbehov på kort sikt.

Videre var det ikke opplyst om musesikringstiltak som musebånd og lusing, og boligen var i hovedsak av eldre dato og lå landlig til. I henhold til S. sin rapport ligger boligen i "*et naturlig fauna for mus*". Vi mener vi derfor at det også måtte ha fremstått påregnelig at mus kunne komme inn i boligen.

(...)

Finansklagenemnda Eierskifte har likevel åpnet for at det kan foreligge en vesentlig mangel der museplager og museskader går langt ut over det som kan regnes som påregnelig, se bl.a. FinKN-2014-423 og anførte FinKN-2018-313, som riktignok gjaldt rotter. (...)

Vi kan for det første ikke se at rapporten dokumenterer skader i vegger i 1. eller 2. etasje, og har funnet at nødvendigheten av riving av kjøkkeninnredning, overflater på bad, alle elektriske installasjoner samt himling i tilbygg fra 2014 er mangelfullt dokumentert. S. har etter vårt syn lagt et svært stort skadeomfang til grunn, og uten en nærmere begrunnelse for hvorfor nevnte arbeider er nødvendige, finner vi ikke at et skadeomfang langt ut over det påregnelige er sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, herunder opplysningene om at selgerne ikke hadde nevneverdig kunnskap om boligens tilstand, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*