

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-912

18.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Mus – opplysningsplikten – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Drammen oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper 1.11.19. Kort tid etter overtakelsen reagerte kjøper på lyder fra vegger og tak. Det ble senere funnet mus, samt museekskrementer og gamle musefeller på kaldloftet og på kjøkkenet bak hvitevarer. Det ble ikke gjort funn av skader, men det ble funnet åpninger hvor gnagere kunne komme inn. Det ble ansett som overveiende sannsynlig at det hadde vært mus i boligen før overtakelsen. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om mus. Selger erkjente at de hadde opplevd noen mus da huset ble bygget. Huset ble imidlertid etterisolert og kledd om i 2008, og selger hadde ikke opplevd eller sett noen mus etter dette. Selger bestred kjennskap til musefeller. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, takstutgifter og egenandel villaforsikring på totalt kr 46 438.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeholdte opplysninger om mus, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en enebolig i Drammen oppført i 1977.

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

Velholdt frittliggende enebolig som synes å være godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Boligen har bla. fliselagt og nyere badetrom fra 2005. Boligen holder en normal standard.

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

Konklusjon tilstand

Boligens tilstand anses sett ut i fra alder som normalt god. Det må påregnes kostnader til utbedring, oppgradering og vedlikehold.

Dette dreier seg stort sett om normale aldringskader og slitasje.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen nærmer seg sin forventede levetid. Vinterhage er utført med egeninnsats av eiers samboer.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energioptimalisering etc.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger over grunnmur av bindingsverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

3 sider av yttervegger er etterisolert. Opplyst ved befaring.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse: Utvendig stående kledning. Det blir opplyst at boligen ble malt utvendig 2018.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 – 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 – 6 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ytterkledningen er normalt godt vedlikeholdt og i bra stand.

TG:1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1977, og at hun hadde bodd i boligen siden den var ny. På spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende"*, hadde selger svart *"Nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.19, og overtatt av kjøper den 1.11.19.

Kort tid etter overtakelsen skal kjøper ha reagert på lyder fra vegger og tak. Det ble videre avdekket levende mus og ekskrementer fra mus. Kjøper gjorde nærmere undersøkelser og avdekket gamle musefeller på loftet og på kjøkkenet bak hvitevarer.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet den 6.1.20.

Kjøper kontaktet sin villaforsikring, som rekvirerte N. Skadedyrkontroll AS. I rapport datert 22.1.20, fremgikk det at det var funnet museekskrementer bak kjøleskap, bak komfyr, og på loftet. Det var også inntatt bilde av kjøpers funn av mus. For øvrig hitsettes følgende fra rapporten:

Skadeomfang

Ingen skadeomfang avdekket

(...)

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Ingen reparasjonsbehov

Igangsatte arbeider

Kunde skal sikre og utplassere feller. Kunde har også brukt gift som en bekjempelse her.

(...)

Oppsummering

Gnagere kan komme inn via åpninger funnet under befaring. Mus har har overveiende sannsynlig vært her før kunde tok over bolig.

Kjøper fremla et notat utarbeidet av takstmann S. datert 27.7.20:

Undertegnede har vurdert problemer med mus i boligen. Skaderapport fra N. støttes 100 % av undertegnede, etter de funn og det som ble registrert under befaringen.

Det ble registrert mye museavføring, særlig i kjøkken i hovedleiligheten. Ny eier opplyser at stålull rundt rørene på kjøkken, var der fra tidligere.

Det ble registrert gamle musefeller på loft og i garasje.

Ny eier har forsøkt utbedre problemene med musebørster i hjørnekasser osv, men det bør gås ordentlig over og komplettere musetetting, skifte lufteluker som ikke har netting bak, samt tette/mure igjen åpning i garasje inn mot boligen.

Antatt kostnad for å gjennomføre dette, estimeres til kr 15- 20 000 eks.mva

Det anbefales å opprette en avtale med skadedyrsfirma, for å sette ut gift/feller, slik at man i året etter utbedringer kan ha kontroll på omfanget, og om problemet er løst.

Antatt kostnad for å gjennomføre dette, estimeres til kr 5 000 eks.mva

Ifølge selskapet har selger forklart at de opplevde noen mus da huset ble bygget. Huset ble etterisolert og kledd om i 2008, av entreprenør. Selger har ikke opplevd eller sett noen mus etter at dette arbeidet ble utført. Selger skal videre ha opplyst at hun ikke har hatt kjennskap til musefeller.

Selskapet gjenga selgers forklaring i e-post av 27.8.20:

Det stemmer at jeg var med på en felles dugnad i nabolaget vedr skadedyrskontroll. Det ble satt ut åtestasjoner ute. Firmaet som ble benyttet var A.

Kjøper fremla deretter en uttalelse fra naboer datert 25.10.20, som bekreftet at selger hadde engasjert et skadedyrfirma for tiltak mot mus i området kort tid før salget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om mus. Kjøper hørte lyder fra mus kort tid etter overtakelsen, og reagerte på lyden umiddelbart. Det har formodningen mot seg at selger ikke hadde hørt tilsvarende lyder. På kjøkkenet i boligen, hvor museforekomsten var størst, var det avdekket stålull rundt rørene. Kjøper hadde også funnet musefeller som var plassert ut av selger i selgers eiertid. Det ble også vist til at selger hadde vært med på felles dugnad i nabolaget vedrørende skadedyr. Opplysninger om at boligen har et problem med mus ville ha innvirket på kjøpet ved at det var en klar risiko for følgeskader i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 46 438. Dette inkluderte utbedringskostnader på kr 31 250, takstkostnader på kr 8 188 og egenandel under villaforsikringen på kr 7 000. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger ikke hadde opplevd mus etter at huset ble etterisolert og kledd om i 2008. Det at kjøper oppdager mus kort tid etter overtakelsen var ikke ensbetydende med at også selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Selger hadde ikke kjennskap til musefeller, og selger hadde ikke plikt til å opplyse om forhold på eiendommen som var utbedret. Videre var det tale om en eldre bolig og lave utbedringskostnader, slik at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til FinKN 2020-192 og FinKN 2020-23.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse av boligen i november 2019 museekskremer, musefeller og mus i boligen. I skaderapport av 10.1.20 ble det dokumentert at det var museekskremer på loftet og på kjøkkenet, og det ble avdekket flere steder hvor mus kunne komme inn i boligen. Det ble i skaderapporten konkludert med at *"mus har overveiende sannsynlig vært her før kunde overtok boligen"*. I notat av 27.2.20 fra en ny takstmann ble funnene i skaderapporten fra januar 2020 støttet. Det ble videre opplyst at det var funnet stålull rundt rørene på kjøkkenet. Ingen av takstmennene hadde funnet skader på boligen, og utbedringskostnadene ble av den andre takstmannen estimert til kr 25 000 – kr 31 250 inkl. mva.

Selger hadde ikke opplyst om forekomst av mus i boligen ved salget. Selskapet opplyste for Finansklagenemnda at selger hadde oppdaget noen mus i boligen da den ble bygget, men at det ikke var *"opplevd eller sett noen mus"* etter at boligen ble etterisolert og kledd i 2008. I selskapets e-post av 27.8.20 ble det opplyst at selger har bekreftet at hun *"var med på en felles dugnad i nabolaget ved skadedyrskontroll. Det ble satt ut åtestasjoner ute. Firmaet som ble benyttet er A."* Kjøper har for øvrig for nemnda fremlagt en uttalelse av 25.10.20 fra naboene som bekrefter selgers opplysninger om at nevnte skadedyrkontrollfirma var engasjert i området, og at det var iverksatt tiltak mot mus. Naboene opplyste for øvrig at det var selger som engasjerte firmaet.

Spørsmålet for nemnda er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at kjøper har gitt ufullstendige opplysninger ved salget om forekomsten av mus.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om et forhold ved eiendommen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om, og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente til et forhold, jf. bl.a. FinKN 2019-891. Det alternative vilkåret "måtte kjenne til" innebærer at det ikke må foreligge noen rimelig grunn for selger til å være uvitende. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendigheten, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 89 og Rt. 2002 s. 696. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Av skaderapporten fra firma N. AS fremgår det at det er overveiende sannsynlig at det har vært mus i boligen før kjøper overtok. Videre støtter (takstmann S.) rapporten fra N. Det fremstår etter dette som sannsynlig at det har vært mus i boligen i selgers eiertid. Videre er det gjort funn av musefeller på loft og i garasje, og rørgjennomføringer på kjøkkenet er tettet med stålull.

Vi bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra selger. Ifølge selskapet har selger opplyst at de opplevde noen mus da boligen ble bygget. Huset ble etterisolert og kledd om i 2008, og selger skal ikke ha opplevd eller sett noen mus etter at dette ble gjort. Selger skal videre ha opplyst at hun ikke har kjennskap til musefellene.

Slik sekretariatet vurderer saken er det liten grunn til å anta at tiltakene mot mus er utført av en tidligere eier, slik selskapet har anført. Vi viser til at selger har bebodd boligen siden den ble oppført. Det er riktignok en mulighet for at tiltakene ble utført av selgers mann, men vi finner det noe påfallende at dette er gjort uten at også selger var kjent med det. Kjennskap til dette innebærer imidlertid ikke at det kan anses sannsynliggjort at selger var kjent med at det hadde vært mus i boligen i nyere tid eller kjente til pågående aktivitet. Slik saken er dokumentert er det ikke holdepunkter for at tiltakene mot mus er utført i nyere tid, og det fremstår nærliggende å anta at tiltakene kan ha blitt utført i forbindelse med at selger og selgers mann opplevde mus langt tilbake i tid.

Videre bemerker vi at sporene etter mus fremstår å være begrenset, noe som kan tilsi at forekomsten også har vært begrenset. Det er heller ikke avdekket synlige skader eller øvrige synlige tegn på tidligere

museforekomst, utover at det er funnet museekskremer bak kjøkkeninnredning og på kaldloft. Dersom selger hadde vært kjent med dette, har det formodningen mot seg at det ikke var fjernet før salget.

Det at kjøper opplevde lyder fra vegger og tak kort tid etter overtakelsen, kan heller ikke tas til inntekt for at selger har opplevd det samme. Lyd er et subjektivt forhold, som kan oppleves ulikt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til nylig eller pågående museaktivitet i boligen. Nemnda er enig i sekretariatets rettslige utgangspunkt for mangelsvurderingen, men har kommet til at det ut fra en vurdering av sakens dokumenter foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til nylig eller pågående museaktivitet i boligen. Nemnda har i vurderingen lagt særlig vekt på at kjøper kort tid etter overtakelse av boligen hørte kraftselyder, og at det er funnet museekskremer på kjøkkenet og loftet, samt fanget mus. Det faktum at det nært i tid etter overtakelse av boligen er oppdaget mus, taler for at museaktiviteten også var til stede i selgers eiertid. Videre viser nemnda til selgers opplysninger til selskapet om at det var engasjert et skadedyrkontrollfirma i nabolaget, og at det i den forbindelse var satt ut åtestasjoner. Selgers opplysninger er bekreftet av uttalelsene fra naboene, som også opplyste at firmaet var engasjert for bekjempelse av mus, samt at firmaet var engasjert inntil kort tid før selgers salg av boligen. Selskapet har for nemnda ikke bestridt opplysningene fra naboene, og nemnda legger følgelig til grunn at nevnte firma var engasjert for bekjempelse av mus i området samt at selger hadde vært medvirkende til engasjering av firmaet. Det faktum at selger for inntil kort tid før salget av boligen hadde engasjert et skadedyrkontrollfirma for bekjempelse av mus i området, samt at kjøper observerte kraftselyder og tegn etter mus i boligen kort tid etter overtakelse, innebærer at det etter nemndas skjønn foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var nylig eller pågående museaktivitet i boligen.

Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om selgers kjennskap til museaktivitet i boligen. Nemnda finner også at en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det vises i denne forbindelse særlig til den risiko som foreligger for at musene kan påføre boligen skade.

Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel grunnet at selger ikke har opplyst om museforekomsten som var oppdaget forut for 2008. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd prisavslag på kr 46 438 inkl. mva. Nemnda finner at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 38 250 inkl. mva. Det er ikke dokumentert at takstutgiftene på kr 8 188 er dekket av kjøper da rapporten er adressert til boligkjøperforsikringsselskapet. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).