

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1219

17.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Mus – selgers opplysningsplikt – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bø kommune oppført i 1991 ble "solgt som den er" for kr 4,45 mill., og overtatt av kjøper 29.8.19. Ved salget hadde selger svart "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til blant annet mus. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mus i boligen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om museproblemene, og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det i selgers eiertid var tatt én mus da huset var nytt, og én mus vinteren før salget. Dette var ikke omfattet av selgers opplysningsplikt. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik, og viste til at forholdet kunne utbedres rimeligere enn hva kjøper anførte. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 593 750, krav om advokatutgifter kr 140 625, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Bø oppført i 1991.

Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt i forbindelse med salget.

I tilstandsrapporten fremgikk det at bygningen ikke var nærmere undersøkt med hensyn til skadedyr. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1 ved salget. Det sto blant annet at det etter en visuell registrering ikke ble registrert feil eller mangler i ytterveggkonstruksjonen. Etasjeskillere ble også i tilstandsrapporten gitt TG 1, og det ble registrert større og mindre ujevnheter i gulv. Innvendige overflater ble også gitt TG 1, og det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1991. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr eller insekter i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000, og overtatt av kjøper den 29.8.19.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter at boligen ble tatt i bruk ble avdekket mus i boligen. Det ble reklamert over forholdet 31.10.19, og blant annet opplyst at det var tatt fire mus i feller.

Kjøper engasjerte skadedyrfirma T., og det hitsettes følgende fra rapporten:

For å være helt ærlig på de observasjoner som er gjort, må vi kunne si at det er vanskelig å peke på én konkret faktor som er årsak til utfordringene.

Det er mange inngangspunkter som gir mus adgang inn i boligen. Når de først har kommet inn, er det tydelig at musene har tilgang i hele huset.

Vi fant spor, døde mus og avføring i alle vegger i hele overetasjen. Vi antar at dette er tilstanden på de resterende vegger og tak som vi ikke hadde anledning til å undersøke.

I vaskerom i kjeller er det åpent via rør og ledningsføringer rett ut i naturen. Her kan skadedyrene komme seg opp videre i etasjene og har fritt spillerom herifra.

Over veranda over vedstabelen er det rett inn i taket og lett å komme seg inn.

Vi vet ikke hvordan det ser ut i utleiedelen.

Aktiviteten var såpass overveldende at våre løsninger ikke vil være til nytte før grundig tiltak er gjennomført. Vårt system er i utgangspunktet et forebyggende system som hindrer ny aktivitet.

Vi vil ikke uttale oss om den tekniske tilstanden på huset eller sette en pris på utbedring, det må i dette tilfellet gjøres av takstmenn.

Kjøper innhentet deretter rapport takstmann B. datert 3.12.19:

Konklusjon:

På befaringen utvendig gesimskasser er det sett hull i netting i kasser og ikke lusinger oppunder kasse, slik at det er fri tilgang for skadedyr inn i boligen. Det er sett muselort på alle kne loft. Huseier informerer om betydelig muse lyder i etasjeskille og har tatt opp dette på lydbånd som ble avspilt på befaringen. Hyppig fjerning av døde mus og muselort. Mus trenger kun 7 mm åpning for inntrenging. Kontakt med muselort kan medføre musepest. Musa sin vandring i huset sprer smitte. Mus inne i konstruksjonen kan også medføre skade på elektriske ledninger og andre installasjoner.

Musepest (..) spres med lort fra murs. Influensaliknende symptomer som kan utvikle seg til rygg- og magesmerter samt nyresvikt. I verste fall kan sykdommen være dødelig for mennesker, men dette er svært sjeldent.

Takstmann B. estimerte utbedringskostnader på kr 573 750 inkl. mva., inkludert blant annet riving av all himling i 1. etasje, og en yttervegg. Det ble ikke sett bort fra at det kunne være mus i resterende yttervegger og himling mot yttertak i loftetasjen.

Selskapet har fremlagt rapport fra takstmann O. av 3.2.20:

Teknisk vurdering

Boligen er fra 1991 og tilbygget med inngangsparti i 2001. Kjøper hadde montert ut musefeller på kneloft og det var museavføring som viser at det har kommet mus inn i boligen, men det er uvisst om omfang og når det eventuelt kom inn i konstruksjonen. Undersøkelser under utvendig kledning mot grunnmur viser at det er benyttet lusinger (se bilde) på noen steder, og andre steder kunne ikke undertegnende finne noen form for gangerstopper. For å utbedre forholdet må det sikres utvendig rundt boligen slik at gnagere kommer inn, og siden det er uvisst hvor de kommer inn anbefales det at det monteres inn gnagerbørster under kledningen og mellomrommet mellom overliggerne mot splitthimlingen tettes med klosser, og skader på fluenettingen utbedres. Husmus i konstruksjonen gjør mindre fare for skader og isolasjonen mister ikke nevneverdig sin funksjon hvis det har vært museaktivitet i den siden det er den stillestående luften i isolasjonen som isolerer. Ved å sikre boligen utvendig og opprettholde bruken av feller innvendig til fangsten opphører vil man redusere eller fjerne bestanden som er i boligen, og redusere at det kommer nye gnagere inn i boligen.

(...)

1.5 Konklusjon

Det ble funnet lusinger/klosser bak utvendig kledning på deler av ytterveggene, mens andre steder ble de ikke funnet. Det anbefales å sikre rundt hele boligen utvendig for å minske fare for at gnagere kommer inn i konstruksjonen. Påviste museaktivitet gir ingen indikasjon på et omfattende museinvasjon som tilsier at det må konstruksjoner må åpnes eller rives.

Takstmann O. anslo utbedringskostnadene for utvendig sikring til kr 56 250 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at himlingen i stuen ble demontert for å kartlegge omfanget av museproblemene. Det ble tatt bilder som ble forelagt de fagkyndige.

Det hitsettes følgende fra takstmann B.s e-post av 7.5.20:

Da er jobben med demontering av takess og inspisert tak utført. Bilder viser muse avføring som antatt. Jeg mener fortsatt at dette ikke er bedre i resten av huset, etter tidligere befaring og nå etter at ett tak er inspisert.

Det vil medføre store kostnader med å inspisere videre.

Videre hitsettes det følgende fra e-post av 13.5.20 fra skadedyrfirma T.:

Utifra de bildene vi har blitt forelagt fra deg, blir det bekreftet det jeg forespeilet i rapport fra befaring november 2019.

Det er viktig at fjerning av vegger fortsetter til man ikke lenger finner spor etter avføring og døde mus.

Det er ikke slik at vi anbefaler dette i alle situasjoner, men i denne konkrete saken er det såpass stor, og overhengende mulighet for at dette kan være et problem i hele bygget.

Selskapet har fremlagt rapport fra Anticimex datert 2.7.20:

Vurdering

Det er ingen ting som tyder på at det bor mus fast i boligen. Boligen er mangelfullt sikret mot mus, og mus fra terrenget rundt vil da trekke inn i huset om høsten når det er vått og kaldt ute, og trekke ut når det blir varmere i været på våren. Dette trenger ikke skje hvert år, og er typisk vanligst under museår.

De utettheter som er påvist i kledning, har sannsynligvis vært slik siden byggeår. Man kan dermed anta at det har vært mus til og fra i boligen med jevne mellomrom siden boligen ble bygget. Mengde muselort observert under befaringen, samt sett på bilder blir vurdert til å være heller beskjedne. Med tanke på at mus produserer opptil 50-75 lort i døgnet, samt at det sannsynligvis har vært mulig for mus å ta seg inn i boligen siden den ble bygget i 1991, har nok den gjennomsnittlige årlige museaktiviteten vært lav.

Det ble funnet 2 lorter av større gnager. Dette er lort som har ligget her lenge. Rotter kan nok også ta seg inn i noen av utetthetene som har blitt påvist i boligen. Men lorten ser som tidligere nevnt mest ut som lort av marsvin. Anbefaler å sjekke ut om det har vært holdt marsvin på det aktuelle rommet.

Sikring og forebyggende tiltak

Anticimex anbefaler som regel ikke at man åpner opp i konstruksjonen for å lete etter muselort, så sant muselort/urin ikke medfører et luktproblem. Muselort i seg selv medfører ingen bygningsskade når det ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke påvist større mengder lort eller ødelagt isolasjon i dette tilfellet.

Hovedfokus må være å sikre bygget slik at ikke nye mus, og eventuelt rotter, tar seg inn. De mest åpenbare tilkomstmuligheter for mus i denne boligen er oppunder kledning på den opprinnelige delen av huset, samt i ventiler under inngangspartiet. Det anbefales å sikre oppunder kledning der det mangler lusingklosser ved å ettermontere nye lusingklosser, eller å bruke musebørster. Ventiler i grunnmur under inngangspartiet bør sikres med musesikre sjalusirister i metall.

Videre fremla selskapet skaderapport fra firma S. av 20.8.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Ft oppdaget skadedyr (Mus) innvendig etter overtagelsen av boligen. Det blir observert flere svake løsninger ved boligen i form av hull/innganger eller manglende museband.

(...)

Oppsummering

(Firma S.) og Anticimex gikk en befaring sammen med ft der vi fikk se litt på utfordringer med muselort og der de har oppservert og lagt ut feller. Ft forteller at de har tatt over 10 mus den første tiden de bodde i

boligen. Befaringen viser til flere svake løsninger rundt boligen som mus kan komme inn. Boligen ligger rett ved en åker, og dette er et område der det trolig er mye mus.

Firma S. anslo i e-post av 15.10.20 utbedringskostnader i tråd med anbefalinger fra Anticimex på kr 35 938 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og takstmann B. av 30.6.21, hvor det blant annet fremgikk at verdiminuset på boligen utgjorde kr 505 750.

Kjøper har også lagt frem en takstrapport fra takstmann E. datert 31.8.19.

Selskapet har lagt frem to e-poster fra selger. Det hitsettes følgende fra selgers e-post av 4.12.19:

1. Nei, dette problemet er helt og fullt ukjent, at vi skulle være invadert av mus er ikke mindre enn et sjokk. Vi har bodd i huset siden 1991, med tre barn og boder som etterhvert er blitt fylt opp med klær, sko, leker og andre ting som jeg vil tro musa ville likt. Da alle bodene var tømt var det ikke spor etter mus det vi kunne se. Det er forunderlig rart at vi ikke har sett mus eller muselort. Det er for meg veldig rart at ikke noe av det vi hadde på bodene er musespist og ødelagt. Når det gjelder vaskerom har det aldri har vært hverken mus eller muselort der, og jeg synes det er merkelig at det plutselig skal være et problem med mus. Hvorfor har ikke vi hørt mus i vegger og tak når det nå plutselig skal være invasjon? Vi er ganske lamslåtte og kjenner ikke igjen noe av den beskrivelsen vi nå har fått.
2. Det er ikke gitt noen skriftlige eller muntlige opplysninger ut over det megler og takstmann fikk. Kjøper sa at de hadde tatt 15 mus på loftet, dette syntes jeg var mye, men at vi hadde tatt ei mus sist vinter. Det blei da satt ut to nye feller men det ble ikke tatt flere mus.
3. Vi bygde ut stua vinteren 2013/14. det var en vinkel på stua, denne ble flytta/retta ut og det ble satt inn store vindu. Det ble da lagt nytt tak i kjøkken stue med unntak av tak bak drageren innerst i stua. Det ble lagt nye plater på veggene. Vi har ikke hatt mus inne, og vi har ikke hørt mus hverken i vegger eller i tak. Så hvorfor huset plutselig er invadert av mus er et fullstendig ukjent fenomen for oss. De som var ansvarlige for utbedring av stue/kjøkken er E. AS, B.

Det hitsettes også følgende fra selgers e-post av 11.2.20:

Det stemmer at jeg sa at vi hadde en mus året etter at vi flyttet inn altså år 1992 snekkerne som bygde huset hadde gjort en feil det ble utbedret. Ikkje så mye mer å si en det jeg har sagt i Mail tidligere, når vi skreiv kontrakt på kontoret til (eiendomsmegler) spurte ho om vi ville tegne forsikring hos dere. jeg sa at det ikkje kunne være nødvendig for jeg visste at det ikke var noe feil med huset men da sa (megler) at det var vanlig at det blei gjort så da sa vi ja til denne forsikring det hørte alle rundt bordet, også kjøper. Som tidligere sagt har vi aldri hatt noe problem med mus.

Kjøper har i hovedsak anført at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om omfattende museaktivitet ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller medførte museangrepet at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 593 750, i tillegg til forsinkelsesrenter. Kjøper krevde videre erstatning for advokatutgifter på kr 118 125, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var opplysningsplikt om observasjoner av mus med nærmere 30 års mellomrom, jf. FinKN 2020-23 og FinKN 2020-755. Sekretariatet kunne etter en samlet vurdering heller ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til museaktivitet utover de to erkjente tilfellene. Det forelå da ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selger etter avhl. § 3-7. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Selger bodde i boligen i 28 år og har opplyst at det to ganger er observert mus. Den første gangen var da huset var nytt i 1992 og "sist vinter". Det ble ikke opplyst om disse to tilfellene ved salget og selger krysset også av for "Nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet skadedyr. Spørsmålet blir da om de to tilfellene av forekomst av mus omfattes av selgers opplysningsplikt.

Nemndspraksis har lagt til grunn at det ikke er opplysningsplikt om mindre forekomster av mus i boligen, se eksempelvis FinKN 2020-23 og FinKN 2020-755. Basert på selgers forklaring om at man bare har sett disse to med nærmere 30 års mellomrom, mener sekretariatet at dette er å betrakte som mindre forekomster av mus, og at det således ikke er opplysningsplikt om disse to observasjonene.

Spørsmålet i det videre er om det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av mus utover dette. Basert på de sakkyndige rapportene i saken synes det å være sannsynlig at det har vært mus i boligen i flere år, noe som også underbygges av at den manglende musesikringen går tilbake til byggeåret. (Skadedyrfirma T.) peker videre på "overveldende aktivitet" i sin rapport, og viser til at det ble funnet spor, døde mus og avføring i alle vegger i hele overetasjen. Takstmann B. beskriver også observasjon av muselort på isolasjon og alle kneloft. Dette trekker i retning av at selger må ha kjent til mus av et visst omfang i sin eiertid på nærmere 30 år. Det er også påfallende at kjøper kort tid etter overtakelsen reagerer på kraftselyder. Tidsaspektet i form av kraftselyder umiddelbart etter overtakelsen samt fangst av mange mus i tiden som fulgte ble av nemnda vektlagt i FinKN 2020-755. I følge kjøpers reklamasjon ble det i nærværende sak tatt fire mus i feller på 14 dager etter at kjøper første gang hørte lyder i taket. I rapporten fra firma S. står det videre at det ble tatt 10 mus den første tiden kjøper bodde i boligen.

På den andre siden avviser selger selv både å ha sett mus og muselort. Selger avviser også å ha hørt mus i vegger og tak. Det følger av nemndspraksis at det ikke nødvendigvis er slik at en anført mangel som oppdages rett etter overtakelsen innebærer at det må legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, se eksempelvis FinKN 2018-666. Videre følger det av nemndspraksis at opplevelsen av støy er subjektiv, se eksempelvis FinKN 2020-757. Sekretariatet tilføyer også at takstmann O. uttaler at han ikke kunne se at det var indikasjoner på omfattende museinvasjon ved hans befaring. Videre skriver Anticimex etter sin befaring 2.7.20 at det ikke er noe som tyder på at det bor mus fast i boligen, og at det ikke er slik at mus nødvendigvis trekker inn i huset hver høst.

Anticimex skriver også at mengden muselort og ødelagt isolasjon observert under befaring og på bilder, vurderes som relativt beskjedent og at den gjennomsnittlige årlig museaktiviteten har vært lav. I motsetning til FinKN 2020-755 er det heller ikke funnet bekjempelsesmidler i form av gift og feller.

Etter en samlet vurdering, kan vi basert på sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til museaktivitet utover de to erkjente tilfellene i 1992 og "sist vinter". Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda bemerker at selger klart nok har gitt uriktige opplysninger, all den tid spørsmål om kjennskap til mus i boligen i egenerklæringsskjemaet er besvart benektende. Selgers etterfølgende forklaring viser at han faktisk hadde kjennskap til mus i boligen ved to anledninger.

Innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 kan likevel neppe anses oppfylt, all den tid en konkret opplysning om disse to hendelsene vanskelig kan ses å ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

For øvrig kan nemnda i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering og konklusjon. Det fremstår riktignok påfallende at selger ikke skal ha kjent til museaktiviteten, ikke minst i lys av takstmann B.s beskrivelse av forholdene i boligen. Hans rapport om betydelig tilstedeværelse av mus i boligen er imidlertid imøtegått av takstmann O., samt av Anticimex og firma S. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og finner det vanskelig å vurdere selgers troverdighet omkring kunnskap om mus i denne saken kun ut fra dokumentene i saken.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det et springende punkt hva som kan anses som utbedringskostnader. Det er fremlagt en rekke

sakkyndige vurderinger, som spriker fra et estimat på kr 573 750 (Takstmann B.) til kr 35 938 (Anticimex). Vurderingene er ulike fordi oppfatningen av museaktiviteten og behovet for musesikring er forskjellig. Sekretariatet har etter en gjennomgang av de sakkyndige vurderingene lagt følgende til grunn i sin vurdering:

Alle de sakkyndige er enige om at utvendig sikring må foretas. Det er derimot uenighet om det er nødvendig med innvendig sikring.

(..) Anticimex og (..) firma S. synes å være de eneste som har befart boligen etter at konstruksjoner har blitt delvis åpnet. Anticimex synes også å være forelagt de samme bildene som (takstmann B.) og (skadedyrfirma T.) har fått tilsendt. Ifølge Anticimex er det ikke påvist et luktproblem, større mengder lort eller ødelagt isolasjon. Han fant ingen tegn på at det bor mus fast i boligen, og har vist til at det bare er klatremus som ser ut til å kunne være bærer av musepest. Rapporten fra Anticimex synes å være den som i størst grad går inn på en konkret vurdering av omfanget og hvilken betydning dette har for boligen. Det er heller ikke lagt frem sakkyndige uttalelser i etterkant som gjør det naturlig å se bort fra rapporten hans. Samlet sett finner ikke sekretariatet det sannsynliggjort at innvendig åpning og sanering av konstruksjoner, slik takstmann B. legger til grunn, er nødvendig utbedring. I mangel av konkret påviste skader eller lukt, synes utvendig sikring å være en forsvarlig utbedringsmetode. Se til sammenligning FinKN 2018-129, hvor nemnda også la til grunn at beregninger i en takst ikke var tilstrekkelig dokumentert til å kunne legges til grunn.

Utbedringskostnadenes størrelse er som nevnt kun et utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen, og det skal også gjøres en kvalitativ vurdering.

Den kvalitative vurderingen skal normalt baseres på hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig på nærmere 30 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. FinKN 2020-816.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet fremstår museinntrengning i stor grad som upåregnelig ved salget. Det var herunder utarbeidet en tilstandsrapport hvor det ikke var gitt konkrete signaler om manglende musesikring og selger hadde også krysset av for "Nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i egenerklæringsskjemaet. På den andre siden var boligen nærmere 30 år gammel og landlig beliggende rett ved en åker. Det er ikke upåregnelig at det da vil kunne være noe aktivitet av mus i området og i boligen, se eksempelvis FinKN 2018-129.

Ettersom sekretariatet ikke kan se at det er sannsynliggjort nødvendige utbedringskostnader på mer enn ca. 1 % av kjøpesummen, kan vi samlet sett ikke se at kvalitative momenter i tilstrekkelig grad kan medføre at det foreligger et vesentlig avvik. Det foreligger etter dette ingen mangel, jfr. avhl § 3-9 andre pkt.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til samme resultat, og sekretariatets vurdering kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 28.10.20, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).