

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-780

1.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Mus og museskader – eldre bolig – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Levanger oppført i 1929, påbygd i 1978 og 2006, ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper 15.5.18. I tilstandsrapporten ble eiendommen omtalt som eldre, og noe vedlikeholdt. Det ble videre opplyst at de fleste bygningsdeler og overflater bar preg av alder og bruksslitasje, og at det derfor måtte påregnes kostnader til oppgradering og oppussing. Når det gjelder påkostninger utført de senere år, ble det bl.a. opplyst om etterisolering, vindsperre og bordkledning på eldre del av bolig mot øst og sør i 2006, nye vinduer på deler av boligen i 2006 og kjøkken etablert i 2010. Selger, som hadde bodd i boligen siden 1994, hadde i egenerklærings-skjemaet opplyst å ha oppdaget mus "*en gang*", men at dette var fjernet med musefelle. I oktober 2018 avdekket kjøper tegn på museaktivitet i boligen, ved lukt og lyd. I løpet av første høst og vinter skal kjøper ha tatt nærmere 100 mus. Det ble ved nærmere undersøkelser funnet store mengder avføring i bygningskroppen og skader i isolasjon, samt store mengder muse- og rottegift i vegg. Gjennomgang av loft viste stor aktivitet av skadedyr over lengre tid, og ved stikkprøver flere steder i huset ble det observert døde dyr, avføring og skadedyrveier i isolasjon. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om museproblematikk og tiltak, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde observert mus utover den ene musen som det ble opplyst om i egenerklærings-skjemaet, og at selger hadde lagt gift inne i veggen som et preventivt tiltak. Selskapet bestred også at det forelå et vesentlig avvik, og viste i hovedsak til at det ikke var upåregnelig med mus i eldre bygninger, samt at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 748 525, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Levanger kommune oppført i 1929, og påbygd i 1978 og 2006.

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

STANDARD

(...)

Kjøkken etablert 2010. (...)

Bad i 1.etasje etablert i 2006. (...)

Vaskerom ble etablert i 1978, oppgradert i 2008. (...)

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Boligen opplyses å være oppført i 1929 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen ble tilbygd mot nord i 1978 og tilbygd mot sør i vest i 2006. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Av forhold registrert på befaringen nevnes:

- Fuktutslag i fritt eksponerte kjellergulv og fritt eksponert grunnmur.
- Råte registrert stedvis i eldre bordkledning fra 1978.
- Boligens eldre vinduer er aldringsslett.
- Ytterdøra har behov for vedlikehold og justering.
- Utilstrekkelig tettheit i tak ved overgang oppløst mot nord vest.
- Fuktpåkjente og værslitt vindskier.
- Skjevheter i trapp til loft.
- På bad 1.etg. er overrenningshøyde ved terskel ikke er tilfredsstillende, terskel er løs.
- På bad loft er røregjennomføringer i gulv utett og det mangler tilluft til badet.
- Vaskerom mangler avtrekk og tilluftsmulighet, generell alders og bruksslitasje.
- Kjøkken, oppsvellet benkeplate i skjøt samt i enden av benkeplate ved stekesonen.
- Eldre avløpsrør av støpejern (soil) har oversteget forventet levetid og må påregnes skiftet.

Av påkostninger utført de senere årene nevnes:

- Tilbygd bad, soverom og gang i 2006.
- Boligen er etterisolert 50 mm, vindsperre og bordkledning på eldre del av boligen mot øst og sør. Dette ble utført i 2006.
- Nye vinduer på deler av boligen i 2006.
- Ytterdør etablert i 2006.
- Taktekking, renner, nedløp og beslag etablert i 1995 og 2006.
- Bad etablert i 2006.
- Kjøkken etablert i 2010.
- Luft til luft varmepumpe etablert i 2008, siste service tatt i 2017.
- Ny strømmåler etablert i 2017.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller og kryp / blindkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og sparesteinsmur samt lettklinkerstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass og enkelt glass.

HOVEDKONKLUSJON

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Yttervegger ble gitt TG 2, basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater. Det ble opplyst at det ikke var registrert tegn eller symptomer på skader, men at en ved registrert råteskade i kledning burde være oppmerksom på at det kunne være råte eller andre skader i bakenforliggende konstruksjon.

Utvendige overflater ble generelt gitt TG 1, og det ble opplyst at utvendige fasader fremsto i grei stand. Det ble opplyst om råte stedvis i kledning på tilbygg mot nord (kledning fra 1978). Det ble også opplyst at det var brukt spikerpistol for å feste kledning, som var uheldig med tanke på at råte kunne etablere seg i disse områdene. Det ble anbefalt overflatebehandling i disse områdene for å unngå at råte skulle etablere seg. Anmerket forhold med råte ble gitt TG 3.

Boligens nyere vinduer ble gitt TG 1, og eldre vinduer ble gitt TG 2.

Etasjeskillere ble gitt TG 2, men vurdert å være i funksjonell stand. Det ble registrert stedvis knirk og nedbøyninger, men ikke tegn til skader eller andre problemer av praktisk betydning. Det ble opplyst at tilstandsgrad var gitt etter alder og etasjeskiller etablert mot kryp-/blindkjeller.

Kjøkken ble generelt gitt TG 1, og vurdert å være i funksjonell stand. Det ble registrert oppsvelling av benkeplate i skjøt, samt i ende av benkeplate ved stekesone (TG 2).

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1994, og at de hadde bodd i boligen i 24 år. På spørsmål 5 om kjennskap til skadedyr i boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Har vært mus en gang. Fjernet med musefelle.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.18, og overtatt av kjøper den 15.5.18.

Ifølge kjøper ble det i oktober 2018 avdekket tegn på museaktivitet i boligen, ved både lukt og lyd. Kjøper fjernet derfor lister og avdekket kadaver og museavføring, samt fleskeklannere, flere steder i boligen. Det ble fremsatt reklamasjon over forholdet 22.11.18.

I løpet av første høst og vinter i boligen skal kjøper ha tatt nærmere 100 mus.

Firma N. utarbeidet en skaderapport datert 4.1.19:

Oppsummering

Her kommer mus opp bak panel på utsiden av bolig. Deretter fortsetter de inn i vegger og mellomsjikter. Det ble funnet gnageskader på vegg bak komfyr, i vegg i kjellertrapp, og på ledninger på lysspotter i kjøkkeninnredning. Det ble også funnet mye avføring av mus oppe på kjøkkeninnredning. Det er overveiende sannsynlig at det er skader på isolasjon og takpanel etter mus. Anbefaler at himling og vegger på kjøkken og spisestue tas ned og at det saneres der.

Kjøkkeninnredning har nok skader av avføring og urin fra mus på oversiden. Dette må evt saneringsfirma ta stilling til når kjøkkeninnredning monteres ned. Dette er en pågående skade da det ble funnet fersk avføring av mus i bolig. Det ble ikke funnet spor etter rotter ved befaring. Kunde har idag bekjemping selv og skal fortsette med dette.

Kjøper innhentet kostnadsestimat fra firma R. for byggearbeid, fra firma NE. for elektrisk arbeid, og fra firma T. for rørarbeid. De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 204 024.

Det ble senere avdekket at omfanget av skadene var større, og det ble videre avdekket muse- og rottegift i konstruksjonen. Kjøper tok bilder av det som ble avdekket underveis.

Kjøper kontaktet firma I. for ytterligere vurdering av skadene. I skaderapport datert 12.12.19 fremgikk det bl.a. at det i frontvegg ved inngangspartiet ble avdekket flere rom i isolasjon som viste avføring og spist isolasjon, samt at flere rom i bygningskroppen viste mye avføring og at det ble funnet flere potensielle adgangsmuligheter for skadedyr. I vegg mot åker ble det funnet store mengder muse- og rottegift, samt flere hull i konstruksjonen som ga muligheter for skadedyr til å ta seg inn i bygningen. Gjennomgang på loft over kjøkken viste stor aktivitet av skadedyr som hadde hatt sin tilhørighet der over lenger tid. Det ble for øvrig tatt stikkprøver flere steder i huset, hvor det ble observert døde skadedyr, avføring og flere "skadedyrveier" i isolasjonen. For øvrig hitsettes fra rapporten:

Ut fra oppservasjoner vi har gjort anbefales det å gå grundig inn i bygningskroppen på kjøkken, stue, tv stue, gang, vaskerom og kjeller. Anbefales og få skiftet ut isolasjon, gjort rent og få satt huset i stand slik det skal være. Utvendig anbefaler vi å få gjort tilsvarende, at musband er etablert samt og få pusset overgangen fra betong til treverk.

Mulighet er der for vi må demonter å remonter terrasse for å få pusset mur mot svill.

(...)

Ang kjøkken anbefales det og skifte ut dette da det har vært demontert og remontert flere ganger. Det er trolig ikke mulig og berge noe av kjøkkenet ved flere demonteringer. Det er intens lukt fra skadedyr.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 748 525. Av kostnadene var kr 446 025 knyttet til tilbygg fra 1978 (spisestue, kjøkken, yttergang og vaskerom), kr 43 750 knyttet til tilbygg fra 2006, og kr 97 500 knyttet til hovedhus. I tillegg kom kostnader til elektriker på kr 63 750, kostnader til rørlegger på kr 31 250, og kostnader til rigg og drift på kr 66 250.

Ifølge selskapet oppga selger på spørsmål om ytterligere kjennskap til mus i boligen følgende:

Viser til tidligere svar, det har vi ikke hatt. Viser også til tilstandsrapporten som heller ikke avdekket slike problemer.

Ifølge selskapet, hevdet selger at de la musegift inne i veggen som et preventivt tiltak, etter at det ble fanget mus i felle. Selger mente dette skjedde rundt 2016, men husket ikke nøyaktig årstall. Selger hevdet han ikke hadde sett eller hørt mus i boligen tidligere.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om museproblematikk og tiltak, og kjøper viste i hovedsak til det store omfanget av museskader. Kjøper har videre anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde i overkant av 33 % av kjøpesummen, at boligen var totalskadet, og at skadenes art og omfang utvilsomt utgjorde et kvalitativt avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Videre kunne ikke selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet anses som en risikoopplysning, men tvert imot en positiv erklæring om beskjedne og nøkterne forekomst av gnagere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 748 525, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og bestridt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet anførte at selger hadde handlet i god tro om sin kjennskap til mus, og viste til at selger hadde opplyst om mus i egenerklæringen. Selskapet har videre bestridt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste i hovedsak til boligens alder, at det ikke var upåregnelig med mus i eldre bygninger, samt at det ble gitt betydelige risikoopplysninger om flere bygningsdeler og forekomst av mus. Det ble vist til Rt. 2002 s. 1425, LF-2007-136645, FinKN 2019-1024, FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2018-129.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2018-807, FinKN 2020-567, FinKN 2020-617 og FinKN 2021-13.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet mus og museskader i boligen.

Sekretariatet fant etter en grundig drøftelse at det var vanskelig å ta endelig stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til at det var et større museproblem i boligen, jf. avhl. § 3-7, men at det foreligger momenter i saken som kan tilsa at selger neppe kan ha vært uvitende om dette. Nemnda har i likhet med sekretariatet ikke funnet grunn til å konkludere på dette punktet, men kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets drøftelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 748 525, noe som tilsvarer 34 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en bolig oppført i 1929, påbygd i 1978 og 2006. I tilstandsrapporten ble eiendommen omtalt som eldre, og noe vedlikeholdt. Det ble videre opplyst at de fleste bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og at det derfor må påregnes kostnader til oppgradering og oppussing. Når det gjelder påkostninger utført de senere år, ble det bl.a. opplyst om etterisolering, ny vindsperre og bordkledning på eldre del av bolig mot øst og sør i 2006, nye vinduer på deler av boligen i 2006 og kjøkken etablert i 2010.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger kysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært skadedyr i boligen, og opplyst om følgende: "Har vært mus en gang. Fjernet med musefelle". Kjøper var følgelig gjort kjent med at det hadde vært mus i boligen. Når det først har vært funnet mus i en bolig, er det ikke helt upåregnelig at mus også har hatt tilhold skjulte steder i boligen. Det ble ikke opplyst om tiltak for å hindre videre tilkomst av mus. Dette kan tale for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. Det er også et moment at det er snakk om en eldre bolig, beliggende i landlige omgivelser, hvor det ikke kan anses helt upåregnelig med mus. (...)

På den andre siden synes skadeomfanget å være svært omfattende, og vi forstår det slik at det er snakk om tidligere, nylig og pågående museaktivitet. Opplysningene gitt ved salget kan etter vår vurdering ikke tilsa at det måtte være påregnelig med omfattende aktivitet og betydelige skader etter mus i boligen. Vi viser til at selger har eid boligen siden 1994. Når det da opplyses om ett tilfelle av mus, avhjulpet ved bruk av musefelle, gis det etter vårt syn ikke uttrykk for et problem med mus. Sett hen til at mus må anses som nokså vanlig i eldre boliger, og selgers lange botid tas i betraktning, er opplysningene etter vårt syn snarere egnet til å virke betryggende for en kjøper, og tilsier at forekomsten av mus har vært svært begrenset.

(...)

Etter sekretariatets vurdering er det klart at kjøper måtte påregne enkelte kostnader til vedlikehold og oppgradering av boligen. Opplysningene i salgsdokumentene knyttet til vedlikeholds- og oppgraderingsbehov er imidlertid av mer generell karakter og/eller gjelder begrensede deler av boligen. Etter vår vurdering ble det ikke gitt uttrykk for et så omfattende utbedringsbehov som nå har vist seg nødvendig som en følge av museproblematikken. Selv om det er snakk om en eldre bolig, med dertil påregnelig utbedringsbehov, har takstmannen på flere punkter opplyst at bygningsdelene er i funksjonell stand. Dette gjelder blant annet etasjeskillere, hvor det ikke ble funnet tegn til skade eller andre problemer av praktisk betydning. Dette gjelder også krypkjelleren, som ble vurdert å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er også av sentral betydning at det i nyere tid er utført oppgraderinger av deler av boligen som nå må utbedres. En stor andel av kostnadene synes å knytte seg til yttervegger. Ved salget ble det som nevnt opplyst om etterisolering, ny vindsperre og bordkledning på eldre del av boligen mot øst og sør i 2006. Veggkonstruksjon ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder, men det ble ikke registrert tegn eller symptomer på skade. Utvendige overflater ble generelt gitt TG 1, og det ble opplyst at utvendige fasader fremstår i grei stand, med unntak av råte stedvis på tilbygg mot nord, som ble gitt TG 3. Det måtte følgelig være påregnelig med enkelte tiltak knyttet til ytterveggene, men risikoopplysningene synes å knytte seg til en begrenset del av boligen. Det ble for øvrig anbefalt overflatebehandling som en følge av at kledning er festet med spikerpistol. Dette er imidlertid et langt mindre inngripende og kostnadskrevende tiltak enn å rive store deler av kledningen. Når det gjelder kjøkkenet, som ble opplyst å være fra 2010, ble det registrert oppsvelling av benkeplate i skjøt, samt i ende av benkeplate ved stekesone, hvilket ble gitt TG 2. Samtidig ble kjøkkenet generelt gitt TG 1, og vurdert å være i funksjonell stand. Det ble ikke registrert negative fuktindikasjoner på erfaringsmessig utsatte steder. De negative opplysningene knyttet til kjøkkenet var dermed begrenset, og det kunne neppe være påregnelig at hele kjøkkenet måtte skiftes ut på kort sikt.

Sekretariatet fant den skjønnsmessige helhetsvurderingen vanskelig, men kom under tvil til at utbedringskostnadene og skadeomfanget som en følge av museproblematikken i vesentlig grad overstiger det kjøper hadde grunn til å forvente, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser til sekretariatets brede og grundige drøftelse, og har i likhet med sekretariatet under noe tvil kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på de høye utbedringskostnadene sett i lys av boligens kjøpesum. Videre er skadeomfanget svært omfattende etter både tidligere og pågående museaktivitet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er, som nevnt, opplyst å utgjøre i underkant av kr 750 000, og dette beløpet er ikke bestridt av selskapet. Selskapet har imidlertid med styrke anført at det må gjøres et ikke uvesentlig

standardhevingsfradrag. Nemnda har funnet også utmålingen av prisavslaget krevende, særlig sett i lys av boligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de negative opplysningene som var gitt ved salget. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. I tillegg tilkjennes renter etter forsinkelsesrenteloven § 2, slik som kjøper har fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).