

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-24

12.1.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre fritidsbolig – museskader – opplyst "*ikke mus i selve hytten (..)*" – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig oppført i 1923, med anneks fra 2002 og dusjbu fra 2008, ble solgt "som den er" for kr 970 000, og overtatt av kjøper den 1.8.20. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til mus hadde selger svart "*Ja. Ikke mus i selve hytten, anneks eller dusjbua, men øverloft og bua*". Kjøper oppdaget vinteren 2020/21 en sjenerende lukt som kom og gikk. I forbindelse med rehabilitering av kjøkken i november 2020 oppdaget kjøper store mengder muselort på oversiden av kjøkkenskapene, og da kjøkkentaket ble fjernet i mars 2021 ble det funnet store mengder avføring, musereir, ledninger som var ødelagt av mus, og uthulet isolasjon. Fagkyndig konstaterte at aktivitet av mus hadde pågått sporadisk over flere år. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til den store forekomsten av mus og skadene de hadde forårsaket, og at det dermed var tilbakeholdt opplysninger om dette. Kjøper anførte også at det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringen om at det ikke var mus i selve hytta. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at selger verken kjente eller måtte kjenne til det nå avdekkede skadeomfanget, og at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 324 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 25.5.21.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Agder, oppført ca. i 1923, med anneks oppført i 2002, og dusjbu fra 2008.

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

Standard

Hytta er opprinnelig oppført i 1923, men modernisert og tilbygget siden byggeår. (...)

Utvendig er taket skiftet på 90 tallet hvor det også ble innredet en ekstra hems og taket ble noe "løftet" i deler av hytta. Det meste av kledning og vinduer er skiftet og i den forbindelse er hytta noe etterisolert. Innvendig er det oppgradert elektrisk anlegg fra 2016 (...) Innvendige flater er modernisert og kjøkkenet utvidet. Det er lagt inn vann til kjøkken (...) Noe innvendige oppgraderinger og modernisering bør kjøper påregne.

I tilstandsrapporten ble det konkludert med følgende:

Fritidsbolig med tilhørende bygninger beliggende på en landlig tomt. Bygningen er over tid oppgradert både utvendig og innvendig. Øvre bygninger er av nyere dato og har vanlig elde. På hovedbygning er her nå behov

for noe vedlikehold/oppgradering. Det som først står for tur utvendig er deler av kledning med råteskader og enkelte vinduer og ytterdører. Innvendig må en ordne tilbygg til krypkjeller/rom for inspeksjon.

Videre fremgikk blant annet følgende av rapporten:

Grunnmur TG 1

(...) Ingen tilgang til krypkjellere, luke må monteres for inspeksjon pga. dette er en risikokonstruksjon.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG 2

(...) Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på vegger nord, vest og syd. Her er også gamle spor etter husbukk.

Vinduer og dører TG 2

(...)

Etasjeskillere TG 1

Kjøkken TG 1

Gulvet er med furubord, har luke til vannpumpe. Veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1991. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv el.l., svarte selger:

Ja. Hytta er bygd i 1923. Det er sprekker i mur og skjeve gulv.

På spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. mus i boligen, svarte selger:

Ja. Ikke mus i selve hytten, anneks eller dusjbua, men øverloft og bua. Vi har ikke fått noe ødelat inne i hytta. Noe råte utvendig ref takstmann.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte, svarte selger:

Ja. Har selv bygd og reparert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 970 000 ved kjøpekontrakt datert 24.7.20, og overtatt av kjøper den 1.8.20.

Ifølge kjøper hadde selger overtatt eiendommen etter sin mor i 1991, og eiendommen hadde vært i familiens eie siden 1920-tallet.

Kjøper oppdaget i forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet i november 2020 skader etter mus. Kjøper hadde først funnet store mengder muselort på oversiden av kjøkkenskapene, og da taket på kjøkkenet ble fjernet, ble det funnet store mengder avføring, museir, ledninger som var ødelagt av mus, samt uthulet isolasjon.

Kjøper fremla en skaderapport fra Anticimex datert 31.3.21:

(Kjøper) overtok hytten i Aug-2020, men oppdaget først lukt på kjøkkenet i Nov samme året. På dette tidspunktet skjønte de ikke hvor lukten stammet fra, da den kom og gikk litt. Under renovering av kjøkkenet i år oppdaget de å finne mengder av muselort på oversiden av kjøkkenskapene som var montert helt opp mot tak. Etter ytterligere avdekking ble det funnet større mengder avføring, urin, musehi og gnag på ledning, samt uthulet isolasjon i store deler av taket over kjøkkenet. All isolasjon og plast er rensket bort, og det har nå stått åpent en kort tid for å forsøke å tørke/luften vekk urinlukten, men lukten er fremdeles å kjenne i rommet.

(Kjøper) har på utsiden fjernet flere kledningsbord for å sjekke museinnganger, samt kontrollere isolasjonen. I disse områder som ble avdekket var det lite spor å finne fra mus. Men (Kjøper) valgte uansett å ettersikre åpninger imellom stående kledning med flere lag med spiker, for å sperre inngang. Dette er kun midlertidig, da (Kjøper) har som plan å skifte kledning og ettersikre mer permanent etter hvert.

De har ikke oppdaget lyder i taket på kjøkkenet etter at de overtok hytten. Men de har tatt mus i felle i boden (i motsatt ende for kjøkkenet), grunnet et musehull i gulv. Her har (Kjøper) tettet åpningen med en trekloss.

Observasjoner på stedet

Takkonstruksjonen på kjøkkenet er fullstendig avdekket inntil bjelkelaget. Spor fra urin er å se på flere takbjelker. Sterk lukt fra urinen var å kjenne med en gang man kom inn i rommet. Mus har gnaget på flere ledninger i taket. Ledningene og bjelker har også spor etter avfettingsflekker fra mus.

Utvendig er det observert to ventiler ved den ene delen av grunnmuren. Mye tyder på at det da finnes åpen masse under den ene delen eller under store deler av hytten.

Vurdering

Her har aktivitet av mus pågått sporadisk over flere år. Grunnlag for at mus har kommet inn skyldes nok tidligere mangel på sikring under kledning.

Sikring og forebyggende tiltak

(Kjøper) kan forsøke å vaske bort mesteparten av den urinen som er synlig på bjelkene.

Ettersikring av ytterkledning må skje fortløpende, og før nytt tak på kjøkkenet bygges opp på nytt.

Kjøper reklamerte over forholdet den 25.5.21. Kjøper opplyste at de vinteren 2020/21 oppdaget en sjenerende lukt i boligen som kom og gikk uten at årsaken ble avdekket, og at de i mars 2021, da kjøkkenet ble demontert, avdekket omfattende museskader i himling og trebjelkelag over kjøkkenet.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma N. datert 23.7.21:

Konklusjon:

Få måneder etter overtakelsen av eiendommen har (kjøper) avdekket skader etter mus på kjøkken. Skadene er for det meste konsentrert til bjelkelaget over himlingen, men også enkelte steder i skillevegger. Musenes adkomstvei inn i bygningen er noe usikker, men det er mistanke til at de kan komme inn via kryperom under bygningen og bak ytterkledning av stående trebord. Utbedring av registrerte skader er kostnadsberegnet til anslagsvis kr. 74 900,- eks. mva.

(...)

Museskader på kjøkken:

Etter overtakelsen registrerte (kjøper) en merkelig lukt, uten at de kunne identifisere luktkilden. I forbindelse med flytting av et overskap på kjøkkenet, kom det til syne skader i himlingen. Etter videre avdekking og undersøkelser, har det vist seg at lukt og synlige skader skyldes ekskrementer og urin fra mus. Det ble funnet flere musebol i isolasjonsmaterialet over himlingen, ca. 7 stk. ifølge S. Størst konsentrasjon ble funnet i området nær skillevegg mot gangen. (...)

Ved vår befaring var all isolasjon i trebjelkelaget over himlingen, og det meste av veggoverflatene fjernet.

(...)

Over kjøkkenhimlingen er det et kaldt kott, tilstøtende hems/soveplass over stue og kjøkken. Det antas at dette har vært en adkomstvei for musene for å ta seg inn i bjelkelaget. Hvordan musene har kommet opp på det kalde kottet, er usikkert. I rapporten fra Anticimex er det antatt at det kan skyldes manglende musesikring bak trekledning på fasadene. Det er store åpninger (for mus) mellom kaldt kott og hems over stue. Videre er det trolig et kryperom under gulvkonstruksjonen i deler av bygningen, som er en antatt adkomstvei for mus, ref. gnageskader på elektrisk trekkerør nederst i skillevegg mellom kjøkken og stue.

(...)

(Kjøper) har tatt vare på de fjernede veggplatene, og undertegnede takstmann har sett dem ved befaringen. På flere veggplater (ikke alle) var det rester av elastisk fugemasse, som har vært benyttet i overgangen mot himlingen. Det virker underlig at det er benyttet fugemasse i denne overgangen, og spesielt med hensyn til at det ikke har vært gjennomført hele veien som en avslutning/tetting i stedet for taklister.

I rapporten ble utbedringskostnadene beregnet til kr 93 625 inkl. mva.

Kjøper mente at selger måtte ha benyttet fugemasse for å tette mot skadedyr/avføring, og fremla bilder.

Kjøper avdekket senere et ytterligere større skadeomfang, herunder store mengder avføring og musereir i gulvet på kjøkkenet, og i vegger og tak i gangen ved siden av kjøkkenet. Ifølge kjøper har de også funnet en musefelle i krypkjelleren under kjøkkenet, som tilsynelatende hadde ligget der i lengre tid.

Kjøper innhentet en skadetakst fra takstmann S. datert 6.7.22:

Etter de forrige befaringen fra (takstfirma N). og Anticimex har hjemmelshaver revet flere konstruksjoner og avdekket skadedyrangrep av meget større omfang en tidligere dokumentert. (Takstfirma N.) har i sin rapport kalkulert rehabiliteringen av de da avdekkede skadene til kr 75 000 eks mva. Dette samsvarer med mine kalkulasjoner også. De da avdekkede skadene var rehabilitering etter mus angrep i himling og delvis i vegger på kjøkkenet.

Museangrep og bol i kjøkkengulv.

Det var mistanke om mus i gulvet i kjøkkenet grunnet sterk lukt (museurin og muse ekskrementer). Gulvet ble revet og det ble avdekket store mengder med muselort og musereir i isolasjonen. (...)

(...)

Museangrep og bol i gangen i gulv vegger og i himling.

Det var mistanke om mus i gulvet og vegger samt himlinger i gangen grunnet sterk lukt (museurin). Gulv, vegger og himlinger ble revet. Det ble avdekket store mengder muselort og musereir. (...)

Kostnad.

(...)

324 000

Summene inkluderer arbeid og materiell inkludert merverdiavgift.

Vurdering av tidligere synlighet av museangrepet.

Hvis hytta har vært i bruk i senere år er det uforståelig at museangrep ikke har blitt avdekket. Flere av musebolene var klart av eldre dato (mer enn 10 år). Det var også indikasjoner på aktivt museangrep (museurin som ikke var tørket). Lukten vil da på vårparten være svært merkbar og sjenerende. Videre så er det avdekket silikontettinger ved åpninger i panelets overganger til listverk flere steder. Dette indikerer at noen har prøvd å tette musenes tilgjengelighet til innvendig del av hytta.

Undertegnede mener ut fra observasjoner at tidligere bruker av hytta må ha vært klar over at her var det et problem med mus.

Foretaket har fremlagt selgers kommentar i e-post datert 1.3.22:

Viser til egenerklæringen der hvor vi opplyser om mus på loftet, hvilket omfang dette hadde var for oss ukjent. Vi har heller ikke prøvd å skjule noe.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om mus og museskader. Selger kjente eller måtte kjenne til den store forekomsten av mus og skadene de hadde forårsaket. Det fremsto påfallende at bruk av fugemasse i overgangene mellom tak og vegg ikke var konsekvent gjennomført. Det var også gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskemaet om at det ikke var mus i selve hytta, og at det ikke var noen ødeleggelser forårsaket av mus, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 324 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 25.5.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at selger hverken har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om omfanget av mus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Skadeomfanget var ikke synlig for selger, og selger verken kjente eller måtte kjenne til de skadene som nå var avdekket. Museavføring ble først oppdaget i forbindelse med kjøpers planlagte renovering av kjøkkenet, og det totale omfanget ble først avklart etter at kjøper hadde åpnet hele gulv- og veggkonstruksjonen innvendig. Det ble videre vist til at det ikke var unormalt å tette sprekker og åpninger i en gammel hytte, uten at dette kunne kobles til at selger skulle ha forsøkt å forhindre museavføring fra å komme til syne. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til omfanget av skadene etter mus som nå var avdekket, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om museproblematikken:

Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til den omfattende forekomsten av mus og skader etter mus som er avdekket i hele gulvet, veggkonstruksjonen og himlingen på både kjøkkenet og i gangen.

I egenerklæringen opplyste selger også at de ikke hadde fått noe ødelagt i hytta. Selger har i tillegg gjort gjeldende at de var ukjent med hvilket omfang av mus det var på loftet. Det er dokumentert sterk lukt av urin fra mus i boligen. I henhold til det dokumenterte er det også indikasjoner på aktivt museangrep grunnet museurin som ikke er tørket, og at lukten på vårparten da vil være svært merkbar og sjenerende. Kjøper har også gjort gjeldende at selger må ha hørt lyder av mus.

Selger har slik vi kan se hverken kommentert lukt eller lyd. Sekretariatet vil bemerke at opplevelsen av lukt og lyd, og om dette eventuelt er sjenerende, er subjektiv, jf. FinKN 2017-439 og FinKN 2019-402 hva gjelder lukt, og FinKN 2016-464 hva gjelder lyd.

Ut fra den skriftlige saksbehandlingen er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til et større omfang av mus og skader etter mus, enn det som var opplyst i egenerklæringen. Det er også vanskelig for oss å ta stilling til hvorfor det noen steder er fuget i overgangen mellom vegg og tak på kjøkkenet, og om dette eventuelt er for å tette musenes tilgjengelighet til innvendig del av hytta.

Vi ser at det kan fremstå som noe påfallende at selger, som har vært eier av hytta siden 1991 – i 29 år – ikke kjente eller måtte kjenne til et så stort omfang av mus og skader etter mus som er avdekket. Vi vil imidlertid bemerke at selger som nevnt har opplyst om kjennskap til skadedyr i boligen, og i tillegg at kunnskapen om mus var begrenset til loftet og bua, samt at ikke noe var ødelagt i hytta. Til dette kommer at det er tale om en fritidsbolig, som må antas kun å ha vært bebodd i perioder av året, at omfang av mus og lukt som nevnt følger vær og årstid, og at opplevelsen av lukt og lyd er subjektiv. Dette er forhold som trekker i retning av at selger ikke måtte kjenne til det avdekkede skadeomfanget. I tillegg vil vi bemerke at skadeomfanget slik vi forstår, først ble avdekket etter at vegger, himling og gulv ble åpnet. Det er i salgsdokumentasjonen blant annet opplyst at innvendige flater var modernisert og at kjøkkenet var utvidet. Det er ikke opplyst om når dette skjedde eller hvor mye av konstruksjonen som i den forbindelse ble åpnet. Dette gir følgelig heller ingen holdepunkter for at selger måtte ha oppdaget de omfattende skadene i forbindelse med disse arbeidene.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen. Vi har imidlertid kommet til at slik saken er dokumentert for oss, foreligger ikke tilstrekkelig klare bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til omfanget av og skadene etter mus som er avdekket i boligen.

Nemnda har også vært i tvil, men har etter en helhetsvurdering av dokumentene i saken kommet til at det må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 om omfanget av mus i boligen. Nemnda legger særlig vekt på at forekomsten av mus i boligen er svært omfattende, at fugemasse i

overgangene mellom vegger og tak kun er brukt der museavføring kan trenge gjennom, samt de nye opplysningene i nemndsansmodningen av 11.11.22 om funn av boks med høyfrekvente lyder til bruk mot skadedyr, og kloss i veggen som tilsynelatende har fungert som propp mot mus. Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert disse siste opplysningene. Videre mener nemnda at selv om lukt er et subjekt anliggende, er lukten av muselort og museurin i denne saken gjennomgående angitt som *"sterk"* en rekke steder i takstmann S. sin rapport. I lys av selgers eksplisitte opplysning i egenerklæringsskjemaet om at det *ikke* var mus i selve hytten, anneks eller dusjbua, finner nemnda derfor at det foreligger opplysningssvikt grunnet underkommunikasjon av museproblematikk i boligen. Innvirkningskriteriet må anses oppfylt, gitt skadeomfanget og utbedringskostnadene.

Det skal dermed utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremsatt et krav på kr 324 000 i tråd med skadetakst fra takstmann S. Det må imidlertid foretas et ikke helt ubetydelig fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper gjennom utbedringen får bedre løsninger enn det som ble presentert før salget. Utbedringen innebærer at enkelte 97 år gamle bygningsdeler skiftes ut med nye. Samtidig er det i salgsoppgaven opplyst om at hytta er *"modernisert og tilbygget siden byggeår"*, og at *"det meste av kledning og vinduer er skiftet og i den forbindelse er hytta etterisolert"*. Videre er det opplyst om at *"innvendige flater er modernisert og kjøkkenet utvidet"*. I alle fall kjøkkenet fremsto moderne og av nyere dato, der det ikke var behov for oppussing. Nemnda finner etter dette at passende prisavslag kan settes til kr 200 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).