

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-305

28.4.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – skader etter rotter og mus – opplyst om "*en/to mus*" på vinterstid – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1959 med tilbygg fra 1977 ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., og overtatt av kjøper den 10.12.21. Ved salget ble det gitt opplysninger bl.a. om fuktinnsig i kjeller, delvis eldre standard og fangst av "*en/to mus*" i felle på loft på vinterstid. Det ble også opplyst at det var registrert fukt på et soverom, som hadde blitt utbedret etter takstmannens befaring. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen, oppdaget kjøper skader etter mus og tidligere rotteaktivitet i konstruksjonen. Videre ble det avdekket mangelfull lufting på loftet, og at fuktinnsiget på soverommet ikke var utbedret tilstrekkelig. Kjøper reklamerte overfor foretaket, som avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 686 983.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum:

- Råteskader
- Mangelfull utbedring av fuktinnsig
- Mangelfull lufting av loft

Eneboligen i Vestland fylke ble oppført i 1959, med tilbygg fra 1977.

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

En flott enebolig (...). Du møtes av en velstelt eiendom med flotte utearealer og et nydelig inngangsparti.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår foruten tilbygget del med gang og 2 soverom som er fra 1977.

Boligen har en blanding av nyere og eldre overflater, innredninger og installasjoner. Varierende slitasjegrad på overflater og innredninger. Enkel standard i boligens underetasje.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

(...)

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Betongkonstruksjoner på antatt faste masser. Stedvis synlig natursteinsmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sprekk i mur mellom original grunnmur og grunnmur på tilbygg. Stedvis noe riss og malingsavflassing.

Det er registrert forhøyne fuktverdier og stedvis kalkutslag på innsiden av grunnmur i underetasjen.

Deler av underetasjen med krypkjeller.

Registrert stedvis fuktige områder der det punktvis er noe fuktinntrengning.

Det er ikke dampsperre mot grunn i krypkjeller.

(...)

Yttervegger – TG: 1

Beskrivelse: Over grunnmur er boligen ført opp i isolert bindingsverk. Utvendig kledd med bordkledning.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bindingsverk er lukket er derfor ikke inspisert. Det er ikke synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Vegg mot hovedvei og gavlvegger er etterisolert og bordkledning skiftet i 2009.

Bordkledning er utvendig malt i 2018

(...)

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjoner. Undertak med sutaksbord.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble oppdaget en aktiv lekkasje ved pipe på befaringsdagen. Dette resulterte i at et taksperr var fuktig. Denne lekkasjen er opplyst å være utbedret etter min befaring. Jeg har ikke vært på etterkontroll.

Resterende takkonstruksjon er i normalt god stand utifra alder med enkelte kondensmerker og stedvis synlige spiker fra sutaksbord.

(...)

Overflater på innvendige vegger – TG: 2

Beskrivelse: Strie, panelplater, tapet og panel. Fliser i bad. Betongvegger i kjeller.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre overflater med varierende slitasjegrad. Registrert fukt i veggplater i hjørne på soverom til venstre i tilbygg. Dette er utbedret og skiftet etter min befaring.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Himlingsplater malte plater og panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelig bruksslitasje. Stedvis merker i panel i underetasjen.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1957. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. På soverom mot vest, ble det oppdaget fukt i hjørnet. Følgende tiltak er utført: fjernet veggplater og gulv. Veggplatene var kun skadet i underkant og det viste ikke tegn til råte. Væten på gulvet var under plastikk. Vi fjernet gulv og plastikk og tørket opp. Vi skiftet svill i hjørnet, monterte ny plast på vegg, satte opp nye plater og malte. På gulvet ble ny plast, duk og nytt gulv lagt. Utvendig ble følgende tiltak gjort: Massene mot veggen ble fjernet, ny knotteplast montert samt ny vakaflexduk i overkant av knotteplast montert. Det ble fylt opp med ny drenerende masse."

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

Svar: "Ja. Musefelle satt ut på loft. På vinterstid gikk en/to mus i fellen. Musegift ble satt ut ved grunnmur."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja. Takstmann oppdaget fukt på loftet, og vi tok følgende tiltak på taket utvendig: Fjernet takstein rundt pipen og oppdaget det var en sprekk i pappen på underkledningen. Det ble skiftet fuktige lekter og federe, lagt ny vakaflex rundt skorstein og la taksteinen på plass igjen."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "(Baderomsfirma B.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Skiftet takstein"

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.21, og overtatt av kjøper den 10.12.21.

Etter overtakelsen ønsket kjøper å skifte overflatene på flere rom, og avdekket i den forbindelse avføring fra rotter og mus. Kjøper innhentet en rapport fra skadedyrfirma P. datert 3.5.22:

Rotter og mus:

Konklusjon: Det er funn av avføring, urin og ødlagt isolasjon fra blindkjeller til loft, det har mest sannsynlig vært gangere inne i bolig i minst 20 år.

Mus var og tatt i klappfelle på loft.

(...)

Kundens ansvar - Forebyggende tiltak

Kunde har ettermontert musbånd på hus og må fortsette og tette alle opninger på fasade som er større enn 5mm.

Innvendig er det blidkjeller som støpes/tettes, og tett opp mot konstruksjon så gnagere som eventuelt kommer seg inn i blidkjeller ikke kommer lenger.

Kjøper har fremlagt bilder av skadene etter gnagere i konstruksjonen. Kjøper innhentet pristilbud for utbedring, hvor det fremgikk av tilbud fra byggefirma A. datert 3.5.22 at "*Utskifting av isolasjon, skifte sponplategulv og panel kan utføres med fast pris pålydende kr. 285 790,- inkl. mva.*". Videre har kjøper fremlagt et pristilbud fra murmester P. for "*rottetting i kjeller*", ved bl.a. støp av kjellergulvet til kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann W. datert 16.5.22:

BEFARINGEN 14.05.2022

Det fortelles av husiere at problemer med rotter også var store da de utbedret stuen og kjøkkenet, men trodde dette ville bedre seg da de kom ut i gangen og på soverommene. Befaringen ble foretatt av (..) Byggmester og takstingeniør (W.). Med på befaringen var også begge nåværende eiere. Befaringen startet ved inngangsdøren hvor rottene hadde vært svært så ivrige. Her hadde de gnagd seg gjennom asfaltplatene i veggene på begge sider av hoveddøren. De forteller videre at døren måtte skiftes da det ble påvist store råteskader under døren. Her har rottene hatt fri tilgang til hele huset via åpninger i veggene, god tilgang til loftet og fri tilgang til husets etasjeskiller. Fra hoveddøren går vi inn i en liten gang hvor det har vært to soverom, bad og gang til høyre, i tillegg til trapp ned i tilbygget i front.

Nåværende eiere åpnet opp da de ønsket å skifte noen plater på veggene. Da de fjernet platene på en av veggene, kom det frem at isolasjonen var harvet opp av rotte. Det var store huller i isolasjonen hvor rottene har hatt gangveier. I tillegg var det mye rotteskitt og urin. I følge huseier var lukten svært sterk. De har derfor revet alle veggene til soverommene sammen med badet. Her har undretegnede selv tatt ut isolasjonen og det var riktig at det hadde vært nye rotter i isolasjonen. Skadene var lik som for den første veggen som ble fjernet. På loftet er det også lukt av rotte. I hull i gulvet kan vi se at også isolasjonen her er harvet opp og ødelagt.

Øverste tegning er grunnplan av hovedetasjen. Denne stemmer bortsett fra at det er fjernet kjøkkenveggene slik at dette nå er blitt en åpen løsning. Problemene med rotter var store da de utbedret stuen og kjøkkenet, men de ble litt motløs når problemene igjen dukket opp i resten av huset også.

Vi ser vindfanget som i dag er helt revet for å utbedre råteskadene ved ytterdøren og innover gulvet. Her har rotter hatt fri tilgang i flere år og alt av isolasjon er harvet opp.

Huseier har nå også revet de to soverommene og badet på grunn av lukt. Lukten kommer fra rotter som har hatt tilgang i alt av isolasjon. Dette er også tilfelle i tak og gulv. Det viser seg at det mangler store felt med isolasjon og ganger i isolasjonen på størrelse med et 110 mm avløpsrør.

Videre ned trappen til tilbygget er det to soverom og liten gang. Her har problemene vært de samme.

(...)

Videre befaring:

Også veggene i tilbygget har fult av rotter og rotteskitt. Isolasjonen er gjennomboret av huller og en del store hull i isolasjonen kom frem da vi fjernet denne.

Området i hovedetasjen er på 34 kvm gulvareal.

I kjelleren er det til sammen et gulvareal på 22 kvm ex trapp.

Deler av grunnmuren er støpt på storstein og ikke pusset innvendig. Også her har rotter hatt fri tilgang til huset.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 572 340 inkl. mva.

Under befaringen ble det avdekket flere feil og avvik, og takstmann W. utarbeidet i den forbindelse en tilleggsrapport datert 30.5.22:

DRENERING:

Det har tidligere vært fukt i hjørnet på soverommet nede på venstre side sett fra trapp. Plater på veggen er tatt ned og veggen er bygget opp med lecavegg utforet med 48x48 mm stenderverk og plate. Da veggen ble åpnet viste dette store mengder med saltutslag, men ingen tegn til utbedringer. Det ble kun påvist noe takpapp som var limt til lecaveggen. Det ble også funnet en del døde fluelarver.

(...)

Ut fra det som vi har kunne se på befaringen er ikke noe av dette utført på en fagmessig måte. Da vi rev på innsiden, var det store mengder muggsopp og larver.

Slik ser soveromsveggen ut etter at veggplate er fjernet. Bak den svarte pappen er det store mengder muggsopp. Hverken papp eller lekter har vært fjernet siden tilbygget ble oppført i 1977. Det er kun i nedre hjørnet det har vært tatt bort noe papp. Her er det limt på et stykke papp som skulle hindre vannet i å komme inn. Dårlig løsning.

(...)

Utvendig kan vi ikke se at det har vært utført noe arbeider i ettertid.

(...)

Det fortelles i egenmeldingen: Massene mot veggen er fjernet og at det er lagt grunnmursplate og Vakaflex. Siden var det lagt ned drenerende masser. Fjellet går helt inn til grunnmuren og det har ikke vært mulig å grave opp slik det fortelles. Alle steinhellene er seget og vi ser ikke noe tegn til hverken knotteplast eller Vakaflex. Det vi ser som er nytt er en liten bit med betong som er støpt opp like utenfor hvor vi finner lekkasjen på innsiden.

Skal oppgravingen utenfor gjøres riktig skal det graves ned til ca 30 under soveromsgulv. Dette har ikke vært mulig her.

(...)

Sum utbedring drenering vestvegg: 88.797,-

UTLUFTING AV LOFTET:

Det er dårlig utlufting av loftet. Det er helt tett langs raftet og sirkulasjon er ikke mulig. Det lages gode luftespalter i kistene og isolasjonen må presses ned for å oppnå luftsirkulasjon.

(...)

Utbedring av lufting langs raft: 12.500,-

Foretaket innhentet deretter en befarringsrapport fra takstmann S. datert 22.8.22:

1.0 SKADEDYR:

Det ble registrert nokså tydelig lukt etter skadedyr på loft og også i kjeller der det var åpnet. Ved undersøkelser av isolasjonen på loftet, så ble det registrert spor etter for det meste mus, både over og under isolasjonen, stort sett over hele loftet, men ikke store lokale ansamlinger av ekskrementer slik man ofte ser.

Boligen ble oppført i 1959 og den ble tilbygget mot nord i 1977. Overflatene i dette tilbygget var delvis revet på befaringen og det ble også her registrert spor etter skadedyr de fleste steder, men heller ikke her ble det registrert store lokale ansamlinger av ekskrementer, slik man ofte ser.

Ekskrementer og også stedvis skader etter rotter og mus er altså nokså påregnelig i eldre boliger som dette, men det er ikke slik at ethvert spor etter skadedyr er å regne som en skade og rettferdiggjør riving. Det er ikke noe helt klar grensegang når det gjelder hva som er å regne som en skade og hva som ikke er en skade, og som kan være som det er. Det er imidlertid en vanlig og fornuftig tilnærming at det er en skade hvis:

- Det er et lukteproblem i boligen / rom når konstruksjonene er lukket, altså før det er åpnet.
- Det er gnagd istykker tekniske installasjoner eller konstruksjoner.
- Isolasjonen er skadet i den grad at isolasjonsverdien reduseres betydelig.

I dette tilfellet har kjøper allerede totalrenovert stue og kjøkken, noe som også var utført under (takstmann W) sin befaring, og det er også totalrenovert et bad og et soverom, samt at arbeidet også var i gang i resten av etasjen.

På bildene til (takstmann W.) fremgår det at isolasjon var fjernet i soverom og bad under hans befaring, men rommene var ikke gjenoppbygget. At så store deler av boligen var revet og gjenoppbygget før vår befaring, medfører at vi ikke har tilstrekkelig grunnlag for å fastslå med sikkerhet om omfanget rettferdiggjør såpass omfattende tiltak som det som er lagt til grunn i (takstmann W) sin rapport. Det er ytterst sjelden det rives så mye som dette som en følge av skader etter skadedyr.

1.4 KOSTNADER

Utvendige utbedringer er kostnadsberegnet til kr. 188 146,- eks. mva (Se vedlagt kalkyle). Merk at dette inkluderer utbedring av råteskade i bunnsvill ved inngangsparti.

(Takstmann W.) har kalkulert utskifting av isolasjon og gulv på kaldt loft, samt himlinger og isolasjon i etasjeskille mot kjeller, til kr. 99 309,- eks.mva.

Videre er det i (takstmann W.) sin rapport kalkulert støping på grunn for å hindre skadedyr i å komme seg inn i boligen til kr. 40 000,- eks.mva, riving og gjenoppbygging av rom i tilbygg fra 1977 til kr. 41 824,- + kr. 65 208,- eks. mva. I kalkylen vedr rivekostnader er det medtatt å rive tak og isolasjon i 15 kvm av kjeller. Denne posten blir dobbel, da hele kjelleren er medtatt i rapport datert 30.05. 2022.

Ellers legges kostnadene til grunn.

Sum totalt for skader etter skadedyr = kr. 434 487,- eks.mva.

3.0 FUKT I TILBYGG FRA 1977 - DRENERING OG SPREKKER I GRUNNMUR:

3.2 KOSTNADER

(Takstmann W.) har kalkulert innvendig riving og gjenoppbygging, samt utvendige oppgraving og drenering til kr. 71 038,- eks.mva. Dette virker fornuftig, men det fremgår også av rapporten at det legges til grunn gravbare masser.

Det mistenkes at fjellet ligger noe høyt rett utenfor området hvor det registreres fukt, og det bør derfor legges til litt for pigging i fjellet, når graveren er på plassen. Det legges også til noe for fjerning av forhudningspapp mot grunnmur i det andre rommet i tilbygget, samt tetting av sprekker i grunnmur med elastisk fugemasse.

Utbedringskostnader settes til kr 82 000,- eks.mva.

4.0 FUKT PÅ LOFT - MANGELFULL LUFTING AV SKRÅ ISOLERTE HIMLINGER:

Taktekkingen ble altså lagt om i 2008. Det ble den gangen benyttet en asfaltapp til undertak, det ble montert 11 mm sløyfer, 30 mm lekter og takstein. Asfaltapp er diffusjonstett og det er da avgjørende, at det er tilfredsstillende lufting mellom isolasjon og undertak. I dette tilfellet er det registrert manglende ventilering av kaldt loft, samt mangelfull lufting av skrå isolerte takflater i tilbygg fra 1977. Dette er uheldig og kan føre til betydelige skader på sikt. ...

Ved inspeksjon av kaldt loft, samt over isolasjonen i skrå isolerte takflater i tilbygg, så registreres det ikke direkte råteskader. Det registreres imidlertid nokså mye fuktpreget undertak, noe vi vil anta er forårsaket av mangelfull lufting. På befaringsdagen ble det ikke registrert fukt, noe som er naturlig, da denne typen kondens problemer kun oppstår den kalde årstiden.

4.2 KOSTNADER

Tilleggsarbeider med liten gang mellom soverom, kott / lite loft med adkomst fra trapp og etablering av luftesjikt i alle skrå isolerte takflater, er estimert til kr. 23 100,- eks.mva.

Kostnader totalt som kommer i tillegg til kostnader som er medtatt under punktet som omhandler skadedyr = kr. 33 100,- eks.mva.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Både kjøpers og foretakets takstmann la til grunn store utbedringskostnader, og at skadene etter gnagere var større enn normalt ved eldre boliger. Usikkerheten takstmann S. uttalte som følge av allerede gjennomførte arbeider kunne ikke gå utover kjøper, all den tid kjøper oppfordret foretaket til å utføre egen befaring flere ganger før foretaket engasjerte takstmann. Kjøper hadde videre en berettiget forventning om at fuktinnsiget på tilbygget var utbedret, og forholdet utgjorde dermed et avvik fra hva kjøper kunne påregne. Også mangelfull lufting på loftet skyldtes feil utførelse, og ikke alder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 686 983, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble gitt omfattende opplysninger ved salget som tilsa at det kunne være eller ha vært skadedyr i boligen. At omfanget var betydelig kunne dermed ikke være upåregnelig. Det ble gitt opplysninger som tilsa at skadedyr hadde fri tilgang til boligen, og opplyst om museaktivitet. Det var videre opplyst om fuktproblematikk, og det var allment kjent at rotter trives i fuktige miljøer. Kjøper hadde videre ikke berettiget forventning om at lekkasjen på tilbygget var utbedret fagmessig. Kjøper måtte også påregne at arbeid på taket var utført delvis av ufaglærte, og takstmannen opplyste om noe fuktmerker i takkonstruksjonen ved salget. Kjøper hadde videre planer om oppussing av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at avviket ikke kunne anses som vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger ved salget, samt at det ikke var pågående rotteaktivitet i boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skader etter rotter og mus, mangelfull utbedring av fuktinnsig og mangelfull lufting av loftet. Boligen er oppført i 1959 med tilbygg fra 1977.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har anført at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 686 983 inkl. mva., noe som er 14,8 % av kjøpesummen.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger et kvalitativt avvik samt om det etter en skjønnsmessig helhetsvurdering foreligger en vesentlig mangel, siteres fra sekretariatets vurdering:

Ved salget måtte kjøper påregne en bolig som var 62 år gammel, med tilbygg på 44 år. Takstmannen opplyste om varierende alder og slitasjegrad på innvendige overflater, samt enkel standard i boligens underetasje. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed påregne en eldre bolig hvor det kunne oppstå behov for vedlikehold og oppgraderinger på kort sikt. Likevel vurderte takstmannen at boligen samlet sett fremsto normalt godt vedlikeholdt, og det ble samtidig opplyst om ny bordkledning og etterisolering på deler av ytterveggene fra 2009. Dette kunne gi kjøper forventning om at deler av konstruksjonen hadde blitt åpnet og undersøkt i den forbindelse.

(...)

Saksforholdet i de ovennevnte avgjørelsene er til en viss grad sammenlignbare med denne saken, som kunne tale for at de avdekkede rotteskadene også i denne saken må anses vesentlige. Imidlertid var det i nemndas avgjørelser tale om pågående rotteaktivitet av større omfang. I denne saken forstår vi det slik at skadene som er avdekket er eldre, og at det ikke er pågående rotteaktivitet i boligen. Det er fanget en mus i en felle på loftet, men vi bemerker at det nettopp ble opplyst om noe museaktivitet og behov for tiltak for bekjempelse og forebygging.

Sekretariatet ser at skadene på isolasjonen synes å være omfattende, men vi har på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering under noe tvil likevel kommet til at avviket ikke kan anses vesentlig.

Ved salget ble det opplyst om at selger hadde fanget en til to mus i musefeller på loftet på vinterstid, og at selger hadde satt ut musegift ved grunnmuren. Det ble opplyst om noe natursteinmur, at det var sprekk i muren mellom opprinnelig del og tilbygg, og om fuktinnslag gjennom grunnmur og i krypkjeller. Opplysningene tilsa etter sekretariatets oppfatning at kjøper ikke kunne forvente at boligen var tett. Dette støttes av at det faktisk var opplyst at mus hadde tilgang til og kommet inn i boligen på vinterstid, og at også selger hadde knyttet inkomsten til utettheter ved grunnmuren.

Vi bemerker videre at også mus kan gjøre store skader på isolasjonen, samt etterlate avføring og urin som medfører lukt. Selv om skader etter rotter ofte kan bli noe mer omfattende, kan også mus gjøre like store skader ved høy aktivitet eller aktivitet over flere år. Vi forstår det slik at deler av de avdekte skadene nettopp stammer fra tidligere museaktivitet i boligen. I denne saken finner vi dermed at det måtte anses påregnelig med noe skjulte skader etter gnagere, som følge av at skadedyr over mange år hadde hatt tilgang til boligen.

Det bemerkes videre at kjelleren var av enkel standard, at det var avdekket merker etter mit i himlingen i underetasjen, og at deler av overflatene i boligen for øvrig var av eldre alder. Det måtte dermed fremstå påregnelig at det kunne foreligge behov for vedlikehold og oppgradering av de berørte bygningsdelene, selv om vi er enige i at de avdekkede skadene går noe utover hva kjøper måtte forvente på bakgrunn av opplysningsbildet ved salget. Det er likevel kun de åpenbare avvikene bestemmelsen tar sikte på å ramme, og vi finner at de påberopte skadene ikke kan anses som et slikt vesentlig avvik fra hva kjøper måtte ta høyde for i lys av boligens alder og risikopplysninger ved salget. Vi har særlig lagt vekt på at det ikke fremstår å være et pågående rotteangrep, og at skadene først ble avdekket ved åpning av konstruksjonen. Det fremstår dermed uklart i hvor stor grad skadene medførte en bruksmessig ulempe ved alminnelig bruk av boligen.

Sekretariatet viser i den forbindelse til tidligere avgjørelser i FinKN 2016-356, FinKN 2022-797, FinKN 2019-977, FinKN 2022-336 og FinKN 2020-576.

Vi kan heller ikke se at de øvrige påberopte forholdene isolert eller samlet sett utgjør et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Riktignok ser vi at forholdene går noe utover hva som ble opplyst ved salget, men vi viser likevel til at det bl.a. ble gitt risikopplysninger om kondensmerker og stedvis synlige spiker fra sutaksbord på takkonstruksjonen.

Samlet sett anser sekretariatet det videre nærliggende å tolke selgers opplysninger i egenekklæringen slik at arbeidet med utbedring av lekkasjen på tilbygget ble gjort av selger selv, jf. formuleringen "vi", og det ble ikke opplyst om at selger hadde faglært kompetanse. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det skal mer til for at avvik anses vesentlig ved opplysninger om ufaglært egeninnsats, all den tid en kjøper må påregne flere feil når arbeid gjøres av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Uansett finner vi at forholdet verken isolert eller sammen med de øvrige forholdene utgjør et slikt vesentlig avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme, slik saken er dokumentert for oss.

Slik saken er dokumentert har vi på bakgrunn av det ovennevnte kommet til at de påberopte skadene verken isolert eller samlet sett må anses å utgjøre et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed ikke en vesentlig mangel foretaket kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerk:

Flertallet har funnet vurderingen krevende, men er under tvil enig med sekretariatet i at det etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Flertallet tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Ved vurderingen har flertallet for sin del lagt særlig vekt på at det ut fra opplysningene som var gitt ved salget, var påregnelig at boligen kunne være påført skader fra gnagere. Det var opplyst at boligen var oppført i 1959 med tilbygg fra 1977, at kjelleren hadde en enkel standard samt at det hadde vært mus i boligen tidligere. Videre var det påregnelig at det ville være nødvendig med utbedring/oppgradering av de berørte bygningsdelene. Når det gjelder selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet punkt 5 om utbedring av avdekket fukt på soverommet mot vest, så må opplysningene etter flertallets syn forstås slik at de er gjort ved egeninnsats, og ikke av faglærte, jf. at selger skriver at "vi" har utført arbeidene. Sett i lys av takstrapporten fra takstmann S. med bilder, så kan flertallet ikke se at det er sannsynliggjort at selger har gitt uriktig informasjon om hvilke utbedringsarbeider som er utført. Utbedringsarbeidene har riktignok ikke forhindret ytterligere fuktinntrengning, og slik sett foreligger det et avvik på dette punktet ut fra hva kjøper kunne forvente, men dette må ses i lys av at kjøper ikke kunne forvente at utbedringsarbeidene var gjort av faglærte.

Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet kan – under tvil – ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet kan heller ikke se at det, slik saken er opplyst, foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har også funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det vises til at det kvantitative elementet klart er oppfylt med utbedringskostnader som tilsvarer ca. 14,8 % av kjøpesummen. Som sekretariatet mener mindretallet at det må vurderes om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Til forskjell fra flertallet legger mindretallet større vekt på at takstmannen vurderte at boligen samlet sett fremsto normalt godt vedlikeholdt, og at det ble opplyst om ny bordkledning og etterisolering på deler av ytterveggene fra 2009. Dette var egnet til å gi kjøper forventning om at deler av konstruksjonen hadde blitt åpnet og undersøkt i den forbindelse, og at eventuelle skader eller tegn til angrep av rotter eller andre skadedyr ville vært oppdaget og opplyst om dersom de var synlige.

Videre vises det til at skadeomfanget som skyldes rotter er meget omfattende og avviker betydelig fra det som var påregnelig for kjøper ut fra de faktiske omstendighetene. Det var riktignok opplyst om *"en/to mus"* vinterstid, men mindre museaktivitet i et eldre hus som ikke er oppgradert er

langt mer påregnelig enn rotteaktivitet. Rotter krever større åpning for å komme inn i boligen, slik at påvist museaktivitet ikke tilsier at det er adkomst også for rotter. Det var ingen konkrete opplysninger som talte for at det var påregnelig med rotteaktivitet i boligen, og skadeomfanget var uansett av et slikt omfang at det ikke var påregnelig for kjøper. Mindretallet finner også støtte i FinKN 2019-018 og FinKN 2018-313.

Etter mindretallets syn foreligger det ikke tilstrekkelig tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke er vesentlig.

Mindretallet er for øvrig enig med flertallet hva gjelder konklusjonen knyttet til avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).