

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-444

8.6.2023

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Ny avhendingslov – 49 år gammel bolig – museskader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1973 ble solgt for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.3.22. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde normal, eldre standard, og at den fremsto som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kledningen ble gitt TG 2, og det ble bl.a. bemerket småsprekker nederst på kledning, og at lufting av kledningen ikke var iht. dagens anbefalte løsning. Kjøper oppdaget omfattende museskader etter overtakelsen, og anførte at det forelå mangelsansvar. Fagkyndige uttalte at det var avdekket *"flere store bol og nesten ekstreme mengder avføring og urin"*. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til boligens alder, og at det ikke var forskriftskrav til musesikring da boligen ble oppført. Nemnda kom til at museskadene utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Innlandet fylke oppført i 1973.

Fra opplysninger i salgsprospektet hitsettes:

Boligen har normal, eldre standard og god planløsning. Boligen er godt ivaretatt alder tatt i betraktning og fremstår som vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Den har likevel bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid og oppgraderinger bør påregnes.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende og stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass. Ytterdør med 1-lag glass i underetasjen og ytterdør av treverk ved kjøkkenet. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

(...)

#### STANDARD:

Boligen er fra 1973. Tilbygget i 1985. Normal eldre standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

(...)

#### **TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak**

(...)

#### **Utvendig > Veggkonstruksjon**

Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Ingen vesentlige avvik registrert.

Kledningen fremstår generelt sett i grei stand. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Svertesopp registrert.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

#### **TG 2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak**

(...)

#### **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

Det er avvik:

Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, men det anbefales å følge med evt. videre utvikling på dette. Vepsebol er registrert på loftet. Ellers ingen vesentlige avvik registrert.

(...)

#### **Vedlikehold**

Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble bygd, boligen fremstår godt ivaretatt alder tatt i betraktning. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligen er 50 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt for kr 3 850 000 ved kjøpekontrakt datert 10.3.22, og overtatt av kjøper den 29.6.22.

Kort tid etter overtakelsen påbegynte kjøper innvendige renoveringsarbeider, og det ble funnet mengder av museskader. Kjøper reklamerte til foretaket den 16.9.22.

Kjøper har fremlagt rapport fra skadedyrfirma N. datert 21.8.22:

Gnagere - Mus:

Undertegnede kan ved ankomst enkelt konstatere mus som det aktuelle skadedyret. Dette konstateres gjennom visuelle observasjoner av etterlater fra mus, herunder avføring samt lenger ut i inspeksjonen også bol og ganger i bjelkelag etc. Det blir observert store mengder spor, ikke minst referert til avføring og urin, men også mengder med spor i isolasjon (bol og ganger) Basert på dette, samt også med hensyn til det aktuelle skadedyret sin adferd og biologi så vurderes skadeutviklingstiden stamme fra helt tilbake til byggeår, dvs bort imot 50 år da det aktuelle skadedyret potensielt har hatt tilkomst her siden den gang. Det er anledning og tru att det også er tilfelle ATT det faktisk har vært aktivitet så lenge, dette basert på mengden spor man finner ifm inspeksjon. Den hovedsakelige årsaken til att skadedyr, i dette tilfellet mus tar seg inn i boligen er stor mangel på skadedyrsikring. Det observeres ett flertall potensielle passasjer, fremst referert til kledning og hjørnekasser som gir en direkte tilkomst inn i f.eks bjelkelag mellom kjelleretasjen og hovedetasjen.

(...)

Det blir ifm inspeksjon observert flere store bol og nesten ekstreme mengder avføring og urin, fremst i to av rommene, kjellerstue og gang. Ett av rommene, også det en slags kjellerstue er ved inspeksjon ikke åpnet så tilkomst der mangler, men grunnet direkte tilknytting til de to andre rommene så har undertegnede anledning og tru att også dette rommet er påvirket betraktelig. Skadene som blir observert befinner seg i hovedsak i isolasjon, men undertegnede informeres også om skader i treverk (himlingsbord) som er fjernet før inspeksjon finner sted.

(...)

Riving

Det anbefales att man river/demonterer himlinger i minimum to rom i kjelleretasjen, inkl papp og isolasjon...helt inn i konstruksjon. Dette omhandler i hovedsak kjellerstue og gang...samt en til kjellerstue som per i dag ikke er åpnet opp. Det bør i det minste åpnes i denne for og se an eventuelle skader.

Sanering

Bjelkelag bør etter riving saneres og desinfiseres referert til f.eks urin. Elektrisk arbeid Skult elektrisk anlegg i himlinger i den aktuelle etasjen bør ses på for og sikre att der ikke er skader.

Tømrerarbeid

Tilbakeføring referert til riving/sanering.

(...)

Estimert reparasjonskostnad: 200.000:- eks mva

Kjøper innhentet også et pristilbud fra F. Bygg på kr 211 250 inkl. mva., som bl.a. omfattet riving av takpanel, isolasjon, desinfisering av bjelker, montering av netting, isolasjon, ny panel, samt utvendig tetting. Kjøper har angitt totale kostnader til kr 222 500, som i tillegg til pristilbudet fra F. bygg inkluderte saneringskostnader på kr 11 250 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende i saken:

Mus i taket, huset er 50 år - aldri hatt mus inne i huset, ikke hørt noe mus eller kjent noe lukt av skadedyr. Det som meldes inn her er det ikke mulig for meg å ha kjennskap til.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2 første ledd. Ekstreme mengder museskader skjult i konstruksjonen var ikke noe kjøper med rimelighet kunne forvente basert på den dokumentasjonen kjøper ble forelagt i forkant av salget. Kjøper har vist til at det ved oppføringsåret var en klar anbefaling fra Byggforsk om å tette for mus, og at dette ble ansett som normal byggeskikk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 225 000, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Tatt i betraktning byggeåret, risikoopplysninger og synlige tilstand måtte skadene anses som påregnelige. Foretaket viste til at det ikke var krav til musesikring ved boligens oppføringsår, og at manglende musesikring dermed heller ikke var upåregnelig for kjøper.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom selgers takstmann "*måtte kjenne til*" manglende musesikring.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda skal vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1 og/eller avhl. § 3-7, da det etter overtakelsen er avdekket museskader i boligen.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i *"samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen"*. I denne saken er ikke det reklamerte forhold direkte regulert i kjøpsavtalen, og det må dermed ses hen til avhl. § 3-2 første ledd for å vurdere om det foreligger en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60.

Avgjørende blir dermed om de avdekkede forhold utgjør en mangel fordi eiendommen ikke er i *"samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand"*, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante. Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema), noe som legger premissene for den abstrakte mangelsvurderingen, jf. Prop. 44 L s. 60.

Den aktuelle boligen er oppført i 1973. Ved salget var det opplyst at boligen har normal, eldre standard, samt at den fremsto som godt ivaretatt og vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det var ved salget ikke gitt noen opplysninger om eventuell musesikring av boligen, og selger hadde svart benektende på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det hadde vært blant annet mus i boligen. I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, het det følgende om den utvendige veggkonstruksjonen:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Ingen vesentlige avvik registrert.

Kledningen fremstår generelt sett i grei stand. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Svertesopp registrert.

Det var videre under punktet om *"tiltak"* knyttet til den utvendige veggkonstruksjonen, fremholdt at det var påregnelig med vedlikeholdsarbeider.

Etter overtakelse av boligen avdekket kjøper at det var forekomst av mus i boligen. I rapporten fra skadedyrfirma N. heter det:

Undertegnede kan ved ankomst enkelt konstatere mus som det aktuelle skadedyret. Dette konstateres gjennom visuelle observasjoner av etterlater fra mus, herunder avføring samt lenger ut i inspeksjonen også bol og ganger i bjelkelag etc. Det blir observert store mengder spor, ikke minst referert til avføring og urin, men også mengder med spor i isolasjon (bol og ganger)

Basert på dette, samt også med hensyn til det aktuelle skadedyret sin adferd og biologi så vurderes skadeutviklingstiden stamme fra helt tilbake til byggeår, dvs bort imot 50 år da det aktuelle skadedyret potensielt har hatt tilkomst her siden den gang. Det er anledning og tru att det også er tilfelle ATT det faktisk har vært aktivitet så lenge, dette basert på mengden spor man finner ifm inspeksjon.

Om skadeomfang heter det i samme rapport:

Det blir ifm inspeksjon observert flere store bol og nesten ekstreme mengder avføring og urin, fremst i to av rommene, kjellerstue og gang.

Ett av rommene, også det en slags kjellerstue er ved inspeksjon ikke åpnet så tilkomst der mangler, men grunnet direkte tilknytting til de to andre rommene så har undertegnede anledning og tru att også dette rommet er påvirket betraktelig.

Skadene som blir observert befinner seg i hovedsak i isolasjon, men undertegnede informeres også om skader i treverk (himlingsbord) som er fjernet før inspeksjon finner sted.

Nemnda legger, slik saken er opplyst, skadedyrfirma N.s rapport til grunn. Denne sannsynliggjør at det over lang tid, antagelig helt siden boligen ble oppført, har vært mus i boligen og at det er funnet flere store bol samt *"nesten ekstreme mengder avføring og urin"*. Det er et stort skadeomfang, som medfører forholdsvis omfattende utbedringsarbeider med blant annet riving av himling og sanering av bjelkelag, jf. skaderapporten. Selv om det var påregnelig for kjøper at det kunne være mus i boligen gitt dens oppføringsår, samt at det ikke var gitt noe noen opplysninger om oppgradering av eventuell musesikring i boligen, så var det etter nemndas syn ikke påregnelig med skader etter mus i et slikt omfang som er avdekket i denne saken. I salgsdokumentasjonen var det for øvrig ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om forekomst av mus i boligen. Etter nemndas vurdering foreligger det et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at forekomsten av museskader utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremlagt pristilbud på utbedring av museskader, kr 211 500 inkl. mva. Ytterligere anførte kostnader er ikke dokumentert.

Kjøper vil få noen oppgraderinger bl.a. knyttet til ny isolasjon og overflater, men samtidig forstår vi av pristilbudet at dette i hovedsak gjelder isolasjon av etasjeskillet mot kjeller og ny panel tilsvarende de allerede panelte overflater. Fradraget kan dermed ikke settes for høyt. Etter en konkret vurdering mener vi at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 180 000. I tillegg kommer forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Det må ellers foretas et fradrag på kr 10 000 som tilsvarer egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda slutter seg til sekretariatets skjønnsmessige utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 180 000 minus kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om renter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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