

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-766

25.10.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – 35 år gammel bolig – museskader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt for kr 8,6 mill. ved kjøpekontrakt 14.9.22. I tilstandsrapporten ble yttervegger og grunnmur gitt TG 1, og det ble ellers opplyst om et generelt behov for modernisering. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skader etter mus i boligen, bl.a. var isolasjon i himling fullstendig ødelagt som en følge av avføring, gnaging og musebol. Det ble avdekket mangelfull gnagersikring rundt boligen og flere mulige inngangsveier, blant annet åpne hjørnekasser. Kjøper anførte at eiendommen var i dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at forekomst av mus var påregnelig i eldre boliger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper krav om prisavslag kr 85 690.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1987.

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

Behov for modernisering. 4 soverom. Kjellerstue. Peis. Familievennlig

I tilstandsrapporten ble "*Grunn og fundament*" gitt TG 1, og takstmannen bemerket at det var små synlige sprekker i grunnmur. Yttervegger og veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen, se under.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene og funnet i orden.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. Utvendig stående tre panel.

Etter en visuell observasjon ble det registrert noen skader, sprekker i noe bor mot sør.

Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.

Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1987. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, og selger opplyste:

Var småmaur i vinduskarmen i underetasjen for noen år siden. Tok bort hellene ved inngangen og la grus, ikke vært noe siden.

Boligen ble solgt for kr 8,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.22, og overtatt av kjøper den 1.11.22.

I forbindelse med oppussing avdekket kjøper skader etter mus, og kjøper reklamerte til foretaket den 18.11.22.

Kjøper innhentet skaderapport fra firma N. av 10.12.22:

Årsak(ene) til at gnagere tar seg inn i bygning er i hovedsak mangelfull gnagersikring stort sett rundt hele bygningen. Undertegnede finner ved inspeksjon flere potensielle inntreksveier, blant annet åpne hjørnekasser (se bilder)

Vedr skadeutviklingstid så settes den helt tilbake til byggeår da gnagere potensielt har hatt tilgang på bygningen siden den dag, dvs ca 30 år. Det er også referert til skader som observeres ved inspeksjon anledning og tru at så også er fallet, dvs at gnagere faktisk har vært inne siden den dag.

(...) Skadeomfang

Her er det snakk om ett over middel stort skadeomfang forårsaket av gnagere. Dette konsentrerer seg i hovedsak til isolasjon i himlinger i hovedetasjen som er stort sett fullstendig ødelagt, samt til noen vegger i hovedetasjen og kjelleretasjen. Skader inkluderer også plast som er ødelagt i de samme områdene. Skader er påført via avføring/urin/gnaging, samt også til stor del via aktivitet (bol/passasjer).

(...) Det er per i dag ingen pågående aktivitet, så bekjempelse er på nåværende tidspunkt ikke nødvendig og således ikke tatt med i regnestykket.

(...) Det er i salgsoppgave notert at man tidligere ikke notert seg aktivitet av gnager o.l. Det fremstår for undertegnede som litt merkelig i henhold til skadeomfanget... MEN samtidig er dette gnagere i form av mus som ikke alltid er helt enkelt og observere, særlig ikke i slike tilfeller der mus i all hovedsak rørt seg inne i selve konstruksjonen. Mus gir lite lyd fra seg og er stort sett ganske usynlig for oss mennesker.

Det er av det undertegnede forstått heller ikke blitt utført noen utbedringer/oppussing i seinere tid slik at man på den måten hadde kunnet bemerke seg de aktuelle skadene. Hovedsaklig årsak til aktivitet av gnagere er mangelfull sikring, som tilsynes gjør det veldig enkelt for gnagere og ta seg inn i konstruksjon.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 85 690 for utbedring av museskadene i himling. Fra følgebrevet til pristilbudet hitsettes:

Skade på isolasjon i himling 1 etg av skadedyr (mus)

Himlinger i 1 etg skulle bytte fra takess til gipshimlinger Det ble da oppdaget at det var veldig mye skade i isolasjon etter mus Det er mange store ansamlinger av museekskremitter urin på plastikken veldig mye isolasjon er ødelagt av urin og musemøkk samt store bo se på vedlagt bilder.

Vi mener at isolasjonen må bytte i hele himlingen da vi ikke kan garantere at det er flere bo og gang system i resten av isolasjonen som vi ikke kan se fra undersiden, isolasjonen vil heller ikke ha den samme isolasjon evne Vi tror også at det vil kun føre til lukt på varme dager i huset hvis det ikke byttes.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var opplyst om mus eller museskader, og at boligen hadde avvik fra forventbar tilstand. Kjøper har også anført at det på byggetidspunktet forelå en anbefaling om musetetting.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 85 690.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om en bolig fra 1987, og at forekomst av

skadedyr i eldre boliger måtte anses som påregnelig. Foretaket har videre vist til at det på byggetidspunktet kun forelå en anbefaling om å tette for mus, men ikke et krav. I alle tilfeller oversteg ikke omfanget av museskader det som måtte være påregnelig etter avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann måtte ha vært kjent med manglende musesikring, ettersom takstmannen skulle inspisere boligens yttervegger i tråd med forskriften § 2-11. Det forelå dermed mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet museskader i en bolig oppført i 1987.

Nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stiling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det aktuelle boligsalget fant sted etter at endringen i avhendingsloven trådte i kraft 1.1.22. Det fremgår av forarbeidene at *"deler av risikoen ved salg av bolig etter endringsforslaget i større grad vil legges på selgersiden"*, og lovendringen utvider følgelig selgers mangelsansvar etter avhendingslova. En hovedvirkning av endringen er at den såkalte vesentlighetsterskelen er fjernet, og at vurderingen vil være om boligen har en mangel, og ikke om boligen har en vesentlig mangel.

Slik saken er forelagt nemnda, er det sannsynliggjort at det etter overtakelse av boligen er avdekket et over middels stort skadeomfang knyttet til forekomst av mus. Ved salget var det ikke gitt opplysninger om at det var mus i boligen, og de relevante bygningsdelene var i hovedtrekk gitt TG 1. Det er imidlertid sannsynliggjort at det foreligger avvik fra de anbefalinger som gjaldt på byggetidspunktet (1987) om musetetting av boligen.

Sett i lys av de opplysningene som var gitt ved salget samt særlig skadeomfanget i denne saken, har nemnda – dog under noe tvil – kommet til at museskadene utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 85 690 for utbedring av museskadene i himling. Vi forstår det slik at det i tilbudet er lagt til grunn at isolasjonen skiftes ut i hele himlingen, og finner dermed grunnlag til å foreta et skjønnsmessig standardhevingsfradrag i beløpet. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at prisavslaget kan settes til kr 60 000.

Det følger videre av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 50 000.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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