

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-908

12.12.2023

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – museskader – TG 2 og TG 3 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i ca. 1963, med tilbygg fra 1980-tallet og 2005, ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper 25.3.21. I tilstandsrapporten ble overflater gitt TG 2. Tilbygg i første etasje ble opplyst å trolig ha krypkjeller, uten at det var etablert kontrollmulighet av denne, og at det heller ikke ble registrert lufteventiler i grunnmur. Det ble opplyst at slike kryperom kunne være utsatt for dannelse av sopp og råte ved manglende eller for dårlig lufting kombinert med fuktig miljø, og at det måtte etableres adkomstmuligheter for å kunne klarlegge tilstand på krypkjeller og tilhørende konstruksjoner. Tilbygg mot sør kunne trolig inspiseres fra åpninger for eldre kjellervinduer, men disse var fylt med isolasjon på befaringen, og ingen nærmere inspeksjon ble foretatt. Grunnet manglende inspeksjonsmulighet ble det ikke satt tilstandsgrad. Resterende vurderingspunkter i tilstandsrapporten ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. Kjøper oppdaget i november 2021 muselort under kjøkkenbenken. I etterkant ble det fanget flere mus i musefeller, og kjøper hadde hørt mus i både vegger, tak og gulv. Årsaken ble konstatert til manglende musesikring bak kledning på alle kontrollerte steder rundt hele huset, store åpninger som mus lett får tilgang inn i konstruksjoner i overgang mellom tilbygd del fra 1981 og opprinnelig del fra 1962, samt synlig vindspærre på tilbygd del på hjørne der kledning spriker med 2-3 cm. Det ble påvist museekskrementer og museganger i isolasjon flere steder i boligen, etter at konstruksjonen ble åpnet. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra det de kunne forvente. Foretaket avslo kravet, og anførte at det var reklamert for sent, og at det i alle tilfeller ikke forelå et vesentlig avvik. Det ble i hovedsak vist til at hoveddelen av utbedringsarbeidene knyttet seg til opplyste forhold. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 832 680.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i ca. 1963, tilbygd på 1980-tallet og i 2005.

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

BYGGEMÅTE

Enebolig opplyst oppført i 1962, senere tilbygd på 80-tallet og senest i 2005. Boligen var tidligere plassert ved (Sted), og ble flyttet til denne eiendommen i 2005. Boligen er oppført i 1-1/2 etasje med kjeller under eldste del. Tilbygg er oppført i en etasje over krypkjellere. Grunnmur av lettklinker oppført ny i 2005, yttervegger av isolert bindingsverk fra de respektive byggeår, og saltak tekket med lakkerte metallplater. Hovedtyngde av vinduer fra 70/80-tallet. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har vært gjenstand for noen oppgraderinger etter 2005. Dette omfatter tilbygg mot sør med inngangsparti, soverom, kontor og vaskerom. Baderom ble også trolig oppgradert i denne periode med ytterligere oppgradering i 2019. Kjøkkeninnredning er ny i 2020. Overflater på hovedplanet med en del oppgradering i 2019.

Av tiltaksbehov er det registrert en del forhold som krever tiltak på kort sikt. Dette omfatter i hovedsak utvendige forhold som blant annet vinduer og dører med utskiftingsbehov, manglende, og delvis ødelagte takrenner, samt en del gjennomgående tiltak på fasader m.m. (...)

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

2.0 Beskrivelse og verdivurdering

(...)

Eiendommen ligger i et attraktivt jordbruksområde.

(...)

Generelle opplysninger:

Av tiltaksbehov er det registrert en del forhold, som krever tiltak på kort sikt. Det vises til tilstandsrapport.

Verdi:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi av våningshus settes til kr 1.200.000.

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

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen har vært gjenstand for noen oppgraderinger etter 2005. Dette omfatter tilbygg mot sør med inngangsparti, soverom, kontor og vaskerom. Baderom ble også trolig oppgradert i denne periode med ytterligere oppgradering i 2019. Kjøkkeninnredning er ny i 2020. Overflater på hovedplanet med en del oppgradering i 2019.

Av tiltaksbehov er det registrert en del forhold som krever tiltak på kort sikt. Dette omfatter i hovedsak utvendige forhold som blant annet vinduer og dører med utskiftingsbehov, manglende, og delvis ødelagte takrenner, samt en del gjennomgående tiltak på fasader m.m. (...)

Overflater, generelt – TG 2

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedvis knirk i gulv i 1. etasje, svelling i enkelte laminaskjøter, og noe generell slitasje. (...) Det må påregnes noe generell oppussing, samt noe komplettering av belistning. Det må også påregnes en del kompletteringsarbeid på himlinger i kjeller. (...)

Andre deler av grunn og fundamenter

Beskrivelse: Tilbygg i 1. etasje er trolig oppført med krypkjeller uten at det er etablert kontrollmulighet av denne. Det er heller ikke registrert lufteventiler i grunnmur.

Tilstandsvurdering: Det opplyses om at slike kryperom kan være utsatt for dannelse sopp- og råte ved manglende eller for dårlig lufting kombinert med fuktig miljø. Det må etableres adkomstmuligheter til kryprom for kunne klarlegge tilstand på krypkjeller og tilhørende konstruksjoner. Tilbygg mot sør kan trolig inspiseres fra åpninger for eldre kjellervinduer. Disse var fylt med isolasjon på befaringen, og ingen nærmere inspeksjon ble foretatt. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet er det ikke satt tilstandsgrad.

Grunnmur – TG 2

Beskrivelse: Grunnmur av lettklinker som ble oppført ny i fbm at boligen ble flyttet til eiendommen i 2005. Utvendig er mur del slammet og malt, dels ubehandlet. I kjeller er mur pusset, og dels malt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved visuell kontroll av tilgjengelige flater ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel til dels grove

overflater utvendig, og således må det påregnes en del generelt flikkarbeid på muren utvendig. Det må også påregnes tiltak med fjerning av gjenværende ståldragere som ble benyttet ved flytting av boligen.

Drenering – TG 2

(...)

Grunnmursplast er stedvis sammenklemt og mangler avdekningslist. Utbedring må påregnes.

Yttervegger – TG 2

Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk, antatt med isolasjonstandard fra de respektive byggeår.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjonen er lukket og kan dermed ikke besiktiges. Det er derfor ikke mulig å påvise detaljer ved konstruksjonsmetode eller eventuelle skjulte skader.

Utvendige overflater – TG 2

Beskrivelse: Utvendig kledd med liggende behandlet trepanel. Stående kledning på deler av gavl mot øst.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kledningen er av eldre dato, dels mangelfull, og dels værslitt. Det må påregnes en del generell utbedring/ferdigstillelse av fasader, med blant annet forkantbord, vindusomramming, takkasser, hjørnebord etc.

Vinduer – TG 3

Beskrivelse: Vinduer med malte karmen og 2-lags isolerglass med hovedtyngde fra 70- og 80-tallet. Eldre kjellervinduer. Vinduer i tilbygg mot sør fra 2005.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Flere vinduer lot seg ikke åpne, og de fleste vinduer fremstår med større slitasje. Punkterte glass kan ikke utelukkes på grunn av alder. Nye vinduer er påregnelig tiltak. Omfatter også kjellervinduer.

Ytterdører – TG 3

Eldre ytterdør med sidefelt av glass. Balkongdør i peisestue fra 70-tallet.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Balkongdør er defekt, og lot seg ikke åpne. Ytterdør er svært slitt med skader i karm, og knust glass på sidefelt. Dører må påregnes byttet.

Takkonstruksjoner – TG 2

(...) Det må foretas tiltak i kjellernedgang med god tetting mellom ny og gammel del. Dette for å unngå varmedamp opp i konstruksjonen.

Renner, nedløp, beslag – TG 3

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Manglende takrenner og beslag flere steder. Større skader der renner er montert. Det må påregnes større tiltak med å etablere nye takrenner, nedløpsrør og beslag. I den forbindelse må det foretas nærmere kontroll av endekanter på sperrekonstruksjoner

Etasjeskillere – TG 2

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert en del knirk i gulv, spesielt i entre og på kjøkken. Forøvrig noen mindre helningsavvik. Tilstand på etasjeskillere i krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det må etableres inspeksjonsmulighet slik at tilstand kan klarlegges.

Bad – TG 2

(...)

Det hefter usikkerhet til tettesjikt under fliser, men underlag kan bestå av et eldre gulvbelegg. (synlig ved dør) Fallforhold på gulv er ikke iht. gjeldene krav, og flisarbeid på gulv er generelt svært ufagmessig utført. Det er blant annet ikke ferdigstilt med sokkelflis, membran er ikke smurt opp bak veggplater, og det er ikke benyttet mykfug i overgang gulv/vegg. Det kunne heller ikke registreres mansjetter ved rørgjennomføringer på gulv. Det hefter således usikkerhet vedrørende tettesjikt under flis. Tiltak med utbedring av nevnte forhold må påregnes. Sluk under kabinett ble ikke besiktiget. Det ble registrert fuktmerker på trebord under sluk i kjeller. Tørt på befaringen. Sluk og tettelsesninger rundt denne må kontrolleres nærmere.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte, svarte selger "Ja. Kjøkken 2020, gulv 1. Egt 2019, overflatebehandling vegger 2019, tak utbygg 2019".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.21, og overtatt av kjøper den 25.3.21.

Kjøper oppdaget i november 2021 muselort under kjøkkenbenken, og satte ut musefeller. Ifølge kjøper ble det samme natt fanget én mus. Kjøper hadde de neste nettene satt opp feller hver natt, og ifølge kjøper ble det fanget mus hver natt fellene ble satt opp, og de hadde også hørt mus i både vegger, tak og gulv. Det ble reklamert til foretaket den 13.12.21.

Kjøper meldte forholdet til sin bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport datert 6.1.22 fra takstfirma M.:

Skadedato: Oppdaget okt/nov 2021

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak er skadedyr (mus)

Bakenforliggende årsak:

Manglende musesikring bak kledning på alle kontrollerte steder rundt hele huset. I tillegg er det store åpninger som mus lett får tilgang inn i konstruksjoner i overgang mellom tilbygd del fra 1981 og opprinnelig del fra 1962, samt synlig vindspærre på tilbygd del på hjørne der kledning spriker med 2-3 cm.

Utviklingstiden settes til 2005:

Alle åpninger bak kledning rundt huset har vært der siden kledning ble montert. Det vil si 2005 på tilbygg fra 2005, 1981 på tilbygg fra 1981 og eksisterende del antatt fra 1981. På bakgrunn av at huset før 2005 sto plassert i tettbebygd område og flyttet til landlig strøk settes utviklingstiden fra 2005, selv om mus har hatt fri tilgang opp bak kledning siden 1981.

Hendelsesforløp:

Forsikringstaker overtok huset mars 2021. Første gang forsikringstaker registrerte spor etter mus var juni 2021 i forbindelse med oppretting av skjehveter på gulv i tilbygd stue. Det ble da registrert mus ekskrementer og 1 død mus i isolasjonen i bjelkelag mellom stue og krypkjeller. Forsikringstaker trodde da at dette var gamle museskader. Første gang forsikringstaker registrerte levende mus var oktober/november 2021. Dette etter å ha oppdaget mus ekskrementer i benkeskap på kjøkken. Felle ble montert og det ble fanget 4 mus på 4 dager. Samtidig som dette begynte FT å undersøke problemet nærmere og registrerte mus ekskrementer og mus ganger i isolasjon på vegger uten platekledning i kjeller. Totalt er det fanget 7 mus, siste 06.01.22. Alle mus er fanget i benkeskap på innredning. Det har vært totalt 4 aktive feller siden okt/nov 2021, derav 3 står i kjeller. Alle mus fanget i benkeskap på kjøkken.

Påvist skadeomfang:

Mus ekskrementer og mus ganger i isolasjon på et kontrollert sted i bjelkelag under kjøkkeninnredning. Om dette gjelder hele bjelkelaget er ukjent. Det ble undersøkt ved å rive stubbeloftsbord i fakk fra kjeller under kjøkkenbenk der mus kom opp.

Noe mus ekskrementer og påvist 1 stk. mus gang i isolasjon på kaldloft 2 etg. Mengde mus ekskrementer tilsier at det har vært lav aktivitet på kaldloft.

Mus ekskrementer på kjellergulv og flere mus ganger i isolasjon i delingsvegger uten platekledning.

Noe mus ekskrementer på kryploft i tilbygd del fra 2005. Mengde mus ekskrementer tilsier at det har vært lav aktivitet på kryploft.

Mus ekskrementer og påvist musegang i isolasjon i delingsvegg (tidligere yttervegg mellom spisestue og tilbygd stue).

Ved bruk av termokamera ble det registrert noen kaldere områder i takkonstruksjonen over tilbygd stue fra 1981. Dette kan indikere at isolasjon er svekket og dette kan skyldes skader etter mus. Det ble ikke registrert kaldere områder på yttervegger, med unntak at det punkt på bad. Det var minus 8 grader ute og pluss 15-23 grader inne ved bruk av termokamera. Det er behov for åpning av konstruksjoner for eventuelle å påvise skader mus har påført bygningen.

Reparasjonsbehov

Ut fra påviste skader begrenser reparasjon behovet seg til:

Bytte av skadd isolasjon på delingsvegger i kjeller inkl. bytte av fuktsperre for tilkomst. Bytte 1 m2 isolasjon i bjelkelag fra kjeller inkl. de/remontering av stubbeloftsbord. Støvsuge og behandle i vegg mellom stue og spisestue, inkl. de/remontering av panel m/belisting. Bytte isolasjon i bjelkelag på stue (utført). Tilkomstkostnader ikke medregnet da oppretting var planlagt.

Kjøper åpnet opp konstruksjonen i juni. I den forbindelse ble takstfirma F. rekvirert for en besiktigelse, og det ble utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 23.6.22:

På befaringsdagen er det foretatt nye åpninger av yttervegger for å synliggjøre isolasjonen og omfang av skaden.

- Det er tydelige ganger i isolasjon i kjeller (som også nevnt i tidligere takst).
- Det er ganger i isolasjon ved inspeksjon av utvendige fasader etter riving av kledning.
- Det er ganger i isolasjon på kaldloft.

Ved flytting av boligen i 2005 er ikke skjøt mellom hoveddel av tømmer og tilbygg fra 80 tallet tett tilstrekkelig. Dette gir adkomst for mus inn i boligen i tillegg til at det blåser rett igjennom og inn i boligen.

Det mangler mustetting stort sett rundt hele bygget. På tilbygg fra 2005 mangler nederste sløyfekte for å klemme asfaltplate mot stender / bunnsvill slik at det er åpninger rett inn i isolasjonen. Dette gir adkomst til mus og også ikke nødvendig tetting. Henviser videre til rapport utført i 6 januar 2022 med tanke på videre bildedokumentasjon.

Som tiltak anbefales det utskifting av isolasjon i yttervegg, skillevegger i kjeller samt isolasjon på kaldloft. Da deler av boligen er en tømmerkasse og at det ikke er foretatt god nok tetting utvendig, anbefales utbedringen å utføres fra yttersiden. Nåværende kledning, vindsperrer og isolasjon må fjernes for så å bygge opp ytterveggen igjen. Det må da være spesielt fokus knyttet til tetting utvendig i forhold til mus, og også tetting av yttervegg i overgang hoveddel av bolig og tilbygg.

Som benevnt i tidligere mail så er det opplyst om utetthet i overgang hoveddel og tilbygg etter flytting/remontering på eiendommen. Huseier opplyser at de i kalde perioder ikke har kunnet oppholde seg i stuen på grunn av at de ikke får opp temperaturen. Årsak er utettheter i utvendig veggkonstruksjon/vindsperre i overgang hoveddel/tilleggsdel. Dette avviket kan også lukkes under samme tiltak som nevnt over, noe som er årsak til at den blir benevnt til tross for mandat på befaringsdagen.

Takstfirma F. beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 832 680.

Den 2.8.22 reklamerte kjøper også over at tetting mellom hoveddeler og tilbygg ved reetablering ikke var tilstrekkelig utført.

Foretaket innhentet en rapport fra takstfirma T. datert 23.11.22:

Referanse til gjeldende byggeforskrift blir følgelig TEK 49.

(...)

De avdekte forhold som er beskrevet under, trenger nødvendigvis ikke å være i strid med byggeforskriftene, men kan like godt være i strid med normal og god handverksskikk. Allikevel er det funksjonskravene i byggeforskriftene som er utgangspunkt og selve fundamentet for vurderingen av kontrollerte bygningsdeler.

Innledning:

På befaringsdagen var ytterkledning på deler av yttervegger revet for å avdekke skader fra museaktivitet. Revet av bordkledning med nye vinduer, altandør, vindsperre og utlekting på sørvestre vegg.

(...)

Generelt fremstår boligen, spesielt utvendig med manglende vedlikehold, manglende ferdigstilling av forkantbord, manglende kassebord ved raft og mangler takrenner med nedløp

1.1 Avdekte/påberopte forhold:

Skadedyr.

(...)

På befaringsdagen registreres museekskremer inne i kjøkkenskap og under kjøkkeninnredningen, bak sokler. Kjøper demonterte panelbord på enden av deleveggen mellom peisestue og spisestue, der det var gnagehull i isolasjonen, samt museekskremer på bunnsviller inne i veggen.

Oppe på kaldtloftet er det synlig museekskremer og ganger i isolasjonen, men av mindre mengder som kan tyde på mindre aktivitet enn i delevegg på stue.

Utvendig er det ingen musesperre bak kledningen, samt noen plasser med gnagehull i vindsperre og ganger i isolasjonen. I hjørnet mellom tilbygg med spisestue er det gnagehull og ingen vindtetting i skjøt mellom byggene. Dette er mot deleveggen mellom peisestue og spisestue, der det ble åpnet og avdekket museaktivitet inne i veggen.

Tilbygg fra 2005 mangler forkantbord, takrenner, tetting mellom sperrer og tetting mellom undertak og vegg, der det er fri tilgang for skadedyr og fugler.

(...)

1.2 Konsekvens/vurdering av feil og mangel samt manglende opplysning.

(...)

Museaktiviteten har ført til gnagehull i isolasjonen, museekskremer, samt gnagehull i utvendig vindtetting. Hull i vindtetting kan føre til høyere energibehov for å opprettholde bokvaliteten i boligen. Her er det i tillegg mangelfull ferdigstilling på flere plasser rundt boligen, samt de fleste vinduer fra 70 og 80 tallet, som erfaringsvis har dårlige pakninger og er trekkfulle. Dette er med overveiende sannsynlighet medvirkende årsak (største årsakssammenheng) til at boligen er trekkfull og kald på vinterhalvåret.

Det har ifra opprinnelig byggeår, frem til i dag vært anbefalt å etablere tetting mot skadedyr (mus).

(...)

Fra tilstandsrapport eierskifte: Opplyst om kompletteringsarbeid i kjeller, dels mangelfull ferdigstilling av kledning og værslitt kledning. Påregnelig med utskifting av en del vinduer fra 70 og 80 tallet, samt påregnelig utskifting av ytterdører.

Kvistrom ble ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Registrert åpne luftespalter ved takfot på pulttak, der det må påregnes tiltak. Manglende takrenner og beslag flere steder, større skader der renner er montert. I den forbindelse må det foretas kontroll av endekanter på sperrekonstruksjoner.

For undertegnede er opplysninger i tilstandsrapporten godt synlige og en klar risikofaktor for at det er aktivitet av skadedyr i boligen. Ingen kommentar vedrørende manglende musesperre i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 3 på vinduer og dører, vil medføre berøring av kledning rundt vinduer og dører. Utskifting av vinduer og dører er erfaringsvis noe blir utført samtidig med utskifting av kledning og etterisolering. Opplysning om manglende ferdigstilling av hjørnebord osv. vil være en betydelig risiko for tilkomst av skadedyr i boligen. Summen av opplysninger gitt i tilstandsrapporten, samt besiktigelse er det for

undertegnede påregnelig med betydelige oppgraderinger utvendig.

(...)

1.6 Kostnader stipulert for utbedring.

(...)

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt skade vedrørende museaktivitet i boligen. Dersom dette skal utføres, ansettes til **kr 558.000,- inkl. mva.**

Foretaket har gjort gjeldende at kjøpers opplysning om at muselort under kjøkkenbenken først ble avdekket i november 2021 var feil, da det fremgikk av kjøpers skaderapport fra takstfirma M. at mus og ekskrementer ble avdekket allerede i juni 2021.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, da boligen hadde et kvalifisert avvik fra forventbar stand. Kjøper har særlig vist til at opplysningene i tilstandsrapporten var knyttet til vedlikeholds- og oppgraderingsbehov av mer generell karakter, samt at det ikke var gitt uttrykk for et så omfattende utbedringsbehov som har vist seg nødvendig som følge av museproblematikken. Kjøper har vist til FinKN 2021-780. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 832 680.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Foretaket har anført at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at hoveddelen av de anførte utbedringsarbeidene knyttet seg til forhold ved boligen som det allerede var opplyst om ved salget, og at kostnader til utbedring av disse forholdene ikke skulle inngå i vesentlighetsvurderingen. Foretaket har også vist til at det måtte ha vært fullt ut påregnelig med museaktivitet i boligen, og i alle tilfeller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, tatt i betraktning de risikopplysningene som forelå ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet forekomst av og skader etter mus i en bolig.

Det er noe uenighet mellom foretaket og kjøper om omfanget av utbedringskostnadenes størrelse, men slik saken ligger an finner nemnda ikke grunn til å ta endelig stilling til dette. Ut fra de foreliggende opplysningene ligger kostnadsintervallet mellom 29 % og 43 % av kjøpesummens størrelse, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er uansett oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den skjønsmessige helhetsvurderingen som må foretas, heter det i sekretariatets vurdering:

Innledningsvis vil vi bemerke at det ikke er uvanlig, og langt på vei forventbart, med forekomst av og skader etter mus i eldre hus, jf. FinKN 2014-423 og FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2021-1217.

Saken omhandler en bolig med en hoveddel oppført i 1962, og tilbygg fra 1980-tallet og fra 2005. Boligdelene var dermed 59, rundt 40 og 16 år gamle ved kjøpet. Alderen, særlig for de to eldste bygningsdelene, tilsier i seg selv at museforekomst var påregnelig. Til dette kommer at boligen ligger på et småbruk i et skogsområde, noe som må antas å øke sannsynligheten for tilkomst av mus utenfra.

Det er i nærværende sak dokumentert museekskremer inne i kjøkkenskap og bak sokler under kjøkkeninnredningen, gnagehull i isolasjonen inne i deleveggen mellom peisestue og spisestue, og museekskremer på bunnsviller inne i veggen. Videre er det dokumentert museekskremer og ganger i

isolasjonen på kaldloftet, men av mindre mengder, som ifølge takstmannen kan tyde på mindre aktivitet enn i delevegg på stue. Det er også dokumentert museekskremitter på kryploft i tilbygd del fra 2005, hvor mengden ifølge takstmannen også tilsa lav aktivitet. Årsaken til museaktiviteten er i henhold til de fremlagte rapportene manglende musesikring bak kledning på alle kontrollerte steder rundt hele huset, store åpninger i overgang mellom tilbygd del fra 1981 og opprinnelig del fra 1962, samt synlig vindsperre på hjørne på tilbygd del, hvor kledning spriker med 2-3 cm.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at det ble registrert en del forhold som krevde tiltak på kort sikt, at dette i hovedsak omfattet utvendige forhold som bl.a. vinduer og dører med utskiftingsbehov, manglende, og delvis ødelagte takrenner, samt en del gjennomgående tiltak på fasader m.m., og at det manglet inspeksjonsmulighet av krypkjeller. Yttervegger og utvendige overflater var begge gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Det var bl.a. bemerkt at yttervegger var antatt å ha isolasjonsstandard fra de respektive byggeår, og at konstruksjonen var lukket, slik at den ikke kunne besiktiges og det ikke var mulig å påvise eventuelle skjulte skader. Videre var utvendige overflater opplyst å være av eldre dato, dels mangelfull og dels værslitt, samt at det måtte påregnes en del generell utbedring/ferdigstillelse av fasader, med blant annet forkantbord, vindusomramming, takkasser, hjørnebord etc. Det var også opplyst at det måtte foretas tiltak i kjellernedgang med god tetting mellom ny og gammel del, for å unngå varmedamp opp i konstruksjonen (TG 2). For øvrig var alle bygningsdelene som ble vurdert i rapporten i hovedsak gitt TG 2 eller TG 3, bortsett fra kjøkken, som ble gitt TG 1.

Sekretariatet vil bemerke at en mus ikke trenger mer enn en åpning på 5-6 millimeter for å komme seg inn i huset. Sett hen til boligens alder og det opplysningsbildet som forelå på salgstidspunktet, kan det dermed ikke anses upåregnelig med innkomst, og dermed skader etter mus. Opplysningen om at konstruksjonen var lukket og derfor ikke var besiktiget, kan dessuten tale for en viss risiko for evt. skjulte skader etter mus. Se til sammenligning FinKN 2020-138.

Nemnda har riktignok i enkelte avgjørelser kommet til at museskader i eldre hus kan utgjøre en mangel i de tilfellene hvor omfanget av museplager- og skader går langt ut over det som kan regnes som påregnelig. Se bl.a. FinKN 2014-423. Etter sekretariatets vurdering er dette ikke tilfellet i nærværende sak. Selv om det er dokumentert museekskremitter og museganger i isolasjon flere steder i boligen, har som nevnt de fagkyndige bl.a. uttalt at de avdekkede mengdene på kaldloft og kryploft tilsier lav aktivitet. Når gjelder de øvrige stedene i boligen, fremstår det slik saken er dokumentert for oss, som at mengde ekskrementer og skader i isolasjonen heller ikke her går ut over det som kan anses påregnelig.

Videre vil vi vise til opplysningene i tilstandsrapporten om at isolasjonsstandarden i ytterveggene var fra de respektive byggeår, og at kledningen var av eldre dato, dels mangelfull og dels værslitt, samt at det måtte påregnes en del generell utbedring/ferdigstillelse av fasader. Når gjelder de to eldste bygningsdelene var det ved salget følgelig ikke upåregnelig at det kunne bli behov for utskiftning av isolasjonen. I tillegg var det påregnelig med utbedringer av ytterveggene/utvendig fasade. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som at det arbeid som må gjøres for å utbedre museskadene er knyttet til utskiftning av nettopp isolasjon og yttervegger/kledning. Etter vår oppfatning er det dermed ikke dokumentert utbedringsarbeider utover det påregnelige. Se til sammenligning FinKN 2021-1217.

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet ikke funnet at omfanget av museekskremitter og museganger i isolasjonen utgjør et relevant avvik fra det kjøper kunne forvente, og at det dokumenterte utbedringsarbeidet i alle tilfeller var påregnelig på avtaletidspunktet. Etter vår vurdering foreligger ikke et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken. Nemnda er enig i det, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har i nemndsansmodningen særlig vist til FinKN 2021-780 og anført at avgjørelsen taler for at det foreligger en mangel i vår sak, men nemnda kan ikke se at saksforholdet er sammenlignbart med den foreliggende saken. Det vises særlig til at skadeomfanget i FinKN 2021-780 ble ansett å være svært omfattende etter både tidligere og pågående museaktivitet, og nemnda kan ikke se at skadeomfanget i vår sak er sammenlignbart med dette.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers reklamasjon er rettidig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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