

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1169

17.12.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – 37 år gammel bolig – museskader – dødsbo – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1986 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at vegg- og himlingsflater var slitt/aldringspreget. Overflater på himling var gitt TG 2. Overflater på vegger var gitt TG 3, grunnet påvist fuktskade. Det ble videre opplyst om kjellerlukt i underetasjen, og at dette tydet på fuktproblematikk. Ytterveggkonstruksjon var gitt TG 0 og 1, mens fasade, inkludert kledning, var gitt TG 2. I egenerklæringen ble det opplyst om salg fra dødsbo, at selger ikke hadde bebodd eiendommen, og det var krysset av "Vet ikke" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper skjeggkre/sølvkre og skader etter mus. Ifølge skaderapport hadde det vært høy aktivitet av mus i konstruksjonen over flere år, og det hadde trolig kommet mus til og fra siden byggeåret, i varierende mengde. Ved utvendig inspeksjon ble det avdekket mulige inntreksveier i alle hjørnekasser. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen avvek fra det forventbare. Foretaket avsto kjøpers krav, og fremholdt at det måtte være påregnelig med forekomst av mus og utbedringsbehov under henvisning til boligens alder, beliggenhet og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 356 846, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt 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.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1986.

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

BESKRIVELSE

Eiendom med en attraktiv beliggenhet (...) Det er meget kort vei til marka, barnehage og bussforbindelse.

Merk deg følgende:

- Innholdsrik enebolig på tre plan på hele 330 kvm. bruksareal.
- Egen inngang til kjelleretg. som er på hele 102 kvm.
- Kjelleretg. har mange utviklingsmuligheter. Det er god tilgang til vann og avløpsrør i kjelleretg.

I tilstandsrapporten var overflater på himling gitt TG 2, og det ble opplyst:

Vegg- og himlingsflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Overflater på vegger var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Synlige fuktmerker i entre er registrert. Det ble målt med pigg i treverk, og det registreres fibermetning/høyt fuktinnhold. Eksakt årsak er ukjent, men gradrenne på tak i overliggende konstruksjon vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. For at det skal dannes et komplett bilde av forholdet, anbefales ytterligere undersøkelser. Fuktskade er påvist. Tiltak anbefales innen kort tid.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

Rom under terreng var dels gitt TG 0 og 1, og dels TG 2, og det ble opplyst:

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Spesielle observasjoner

"Kjellerlukt" registreres i underetasjen, noe som tyder på fuktproblematikk. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflater vegger

Vegg- og himlingsflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Se punkt "Spesielle observasjoner".

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale.

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Synlige fuktmerker på vegg er registrert.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen.

(Relativ fuktighet ble målt til 95,3 prosent, ved 10,4 celcius)

Etasjeskillere var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Etasjeskiller – kjeller

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: bod og gang.

TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm i bod, og 15 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter på soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller – loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter på soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Yttervegger var gitt dels TG 0 og 1, og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

TG 2

Fasader ink. kledning
Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om salg fra dødsbo, samt at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde kunnskap om den. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært insekter/skadedyr i boligen, var det krysset av "Vet ikke".

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23, og overtatt av kjøper 7.7.23.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper skjeggkre/sølvkre og skader etter mus, og reklamerte henholdsvis 7.7.23 og 15.8.23.

Fra skaderapport fra Anticimex datert 31.7.23 hitsettes:

Observasjoner på stedet

Det har vært høy aktivitet av mus i konstruksjonen over flere år. Trolig kommet mus til og fra siden byggeår, i varierende mengde. Det var mye urin på bjelkelag, og urin og muselort i isolasjon. Ved utvendig inspeksjon blir det avdekket mulige inntreksveier i alle hjørnekasser.

Vurdering

Det har vært høy aktivitet av mus over flere år. Bekjempelse er ikke aktuelt, da boligen er under renovering.

Sikring og forebyggende tiltak

Alle hjørnekasser må sikres for å hindre videre inntrekk av mus.

Kjøper innhentet et pristilbud fra byggefirma R. på kr 356 816 inkl. mva.:

Viser til befaring på stedet 03.10.2023

Pristilbud som gjelder arbeide på forespurt poster

Ønsker et pristilbud for bytting av isolasjon 200mm i tre etasjer på hhv 110, 110 og 90 kvm, samt ny himling. Nåværende himling er panel på 200 kvm og standard hvite takplater på 110 kvm. Ønsker også skissert hvordan dette vil slå ut dersom ny himling blir gips, ferdig sparklet og malt. Det må også regnes inn fjerning og deponering av nåværende isolasjon.

Refererer til befaring – det ønskes pris på gipshimling - listfritt

Følgende er medregnet i vår pris.

Arbeidet omfatter himling i kjeller og 2 etg

Riving taklister

Riving panel

Riving el lekter

Riving Vaflex

Riving fuktsperre

Riving forurenset isolasjon

Rengjøring desinfeksjon av himling.

Deponi og transport avfall.
Rigg og drift av prosjektet.

Ny montering som er med i tilbud.
Ny 200mm Glava
Ny fuktsperre 2 etg
Nye lekter 30x48
Ny gipshimling.
Sparkling og maling listefri løsning (Se forbehold)

Selger forklarte følgende:

Som selger av boligen har verken vi, megler, den som utførte vask av boligen, takstmann eller kjøper som har hatt tilgang på boligen over en lengre periode siden boligen har stått tom et halvt års tid, gitt uttrykk for at skjeggkre/sølvkre er blitt observert i boligen.

Da dette er et dødsbo, har ikke vi som selgere innsikt i historikken til boligen.

Ifølge foretaket forklarte takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten at befaring ble gjennomført i henhold til kravene, at det ikke ble funnet noen synlige feil ved luftingen på befaringstidspunktet, samt at hvis det hadde vært problemer med luftingen ville dette vært synlig på kledningen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, som følge av skader etter mus. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var indikasjoner som tilsa at kjøper måtte påregne museskader i et slikt omfang som var avdekket. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til LH-2024-16363. Det ble fremholdt at selgers takstmann ikke hadde vurdert lufting og andre konstruksjonsfeil ved kledningen, og at takstmannen ville ha avdekket inntreksveier for mus dersom dette hadde vært gjort. Kjøper har anført at selgers takstmann måtte kjenne til museforekomst gjennom undersøkelse av loftet i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 356 846, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14 eller fal. § 21-2, med tillegg av forsinkelsesrente fra 3.1.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2. Det ble i hovedsak vist til boligens alder, beliggenhet og risikoopplysninger gitt ved salget, og fremholdt at det måtte være påregnelig med forekomst av mus og utbedringsbehov. Foretaket har videre bestridd at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selgers takstmann har forklart at befaringen ble gjennomført i henhold til kravene. Foretaket har også vist til at selgers takstmann har opplyst at kaldloftet kun ble inispisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensningen dette medførte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det ikke var dokumentert et tilstrekkelig stort skadeomfang for å kunne konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om det rettslige utgangspunktet for denne vurderingen har sekretariatet vist til følgende:

Når det gjelder museforekomst og museskader, viser vi til at nemnda i en rekke avgjørelser fra før lovendringen i 2022 har lagt til grunn at man ved kjøp av en eldre bolig må ta høyde for at skadedyrsikringen kan være dårligere enn ved nyere boliger, og at man med det også må påregne en viss risiko for at det kan foreligge skjulte skader etter skadedyr. Dette gjelder særlig dersom boligen ligger i landlige omgivelser, hvor det typisk er mye museaktivitet. Det gjelder også der det ikke er gitt konkrete opplysninger om forekomst av mus.

(...)

Tilsvarende er også lagt til grunn etter lovendringen i 2022. Se eksempelvis FinKN 2024-258, hvor nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort skader etter mus som gikk ut over det påregnelige, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

(...)

Det er ikke dermed gitt at museskader ikke kan utgjøre en mangel, og vi viser til at nemnda i flere avgjørelser, både før og etter lovendringen, har kommet til at museskader i en eldre bolig har utgjort en mangel. I avgjørelsene har omfanget av museskadene og utbedringsbehovet stått helt sentralt. Se eksempelvis FinKN 2023-444, hvor det ifølge fremlagt skaderapport var avdekket "flere store bol og nesten ekstreme mengder avføring og urin". Se også FinKN 2023-766, hvor det ifølge skaderapport var snakk om et "over middelt stort skadeomfang forårsaket av gnagere", og det var blant annet avdekket at isolasjon i himlinger i hovedetasjen stort sett var fullstendig ødelagt, samt at det var mangelfull gnagersikring stort sett rundt hele bygningen. I følgebrev til pristilbudet for utbedringsarbeidene fremgikk det blant annet at det var "veldig mye skade i isolasjon etter mus", "mange store ansamlinger av museekskrementer urin på plastikken", og at "veldig mye isolasjon [var] ødelagt av urin og musesmøkk samt store bo".

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Om den konkrete avveiningen etter avhl. § 3-2 første ledd har sekretariatet fremholdt følgende:

Spørsmålet er etter dette om det er dokumentert et skadeomfang og utbedringsbehov som går ut over det som måtte være påregnelig i herværende sak. I rapporten fra Anticimex fremgår det at det har vært stor aktivitet av mus i konstruksjonen over flere år. Sekretariatet bemerker at stor aktivitet av mus over flere år åpenbart kan medføre betydelige skader, men verken skaderapporten eller pristilbudet sier noe særlig om det faktiske skadeomfanget, hvor utbredte skadene er eller om nødvendig utbedringsbehov som følge av museforekomst. Pristilbudet fra firma R. legger slik vi forstår det til grunn fullstendig utskiftning av isolasjon og himling i boligens tre etasjer. Dette fremstår som relativt omfattende tiltak boligens alder og det generelle opplysningsbildet tatt i betraktning. Vi finner det imidlertid usikkert om pristilbudet gjenspeiler nødvendige tiltak alene som følge av museskader. Skaderapporten er relativt kortfattet, uten noen beskrivelse av skadeomfang, og med svært begrenset omtale av avdekkede skader. Det nevnes at det var "mye urin på bjelkelag" og "urin og muselort i isolasjon", men dette er etter vår oppfatning ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at isolasjon og himling var nærmere totalskadet i tre etasjer. Vi forstår det slik at firma R. har utført befaring, men samtidig gjelder pristilbudet "arbeid på forespurt poster". Det fremgår av pristilbudet at kjøper "Ønsker et pristilbud for bytting av isolasjon 200mm i tre etasjer", uten at det er gitt noen redegjørelse for behovet for arbeidene, og det fremgår heller ikke om dette er basert på en fagkyndig vurdering av nødvendig utredningsbehov. Det er for øvrig fremlagt enkelte bilder av skadet isolasjon, men vi kan ikke se at dette i tilstrekkelig grad dokumenterer skadeomfanget eller utbedringsbehovet. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at det foreligger avvik fra byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Skadeomfanget og det nødvendige utbedringsbehovet er helt avgjørende i saken, og slik saken er opplyst har vi ikke funnet det dokumentert eller tilstrekkelig sannsynliggjort at det har vært nødvendig med så omfattende tiltak som følge av avdekkede museskader, som det er lagt til grunn i pristilbudet. Ettersom skadeomfanget og utbedringsbehovet fremstår som uklart, er det vanskelig å vurdere om dette er upåregnelig stort. Slik saken er opplyst er vi etter dette av den oppfatning at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at det foreligger et skadeomfang og utbedringsbehov som går ut over det kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det dermed ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 første ledd.

Nemnda viser til at den usikkerheten som sekretariatet har vist til mht. skadeomfang og utbedringsbehov til en viss grad nå er imøtegått i nemnsanmodningen. Det er fremlagt bilder og video-dokumentasjon på store mengder muse-ekskrementer i kjeller, første og andre etasje, samt

kaldloft. På bakgrunn av det som her fremkommer mener nemnda vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd byr på adskillig tvil.

Som sekretariatet har vist til, er det springende punktet om museskadene går utover det kjøper måtte forvente ved en enebolig fra 1986 som er solgt som et dødsbo. Forventningsvurderingen må, som sekretariatet har vist til, ta utgangspunkt i at mus i en eldre bolig ligger innenfor det påregnelige. Nemnda anser det dog uheldig at tilstandsrapporten ikke på noe punkt omtaler denne skaderisikoen under vegger/kledning. Sammenholdt med angivelsen av TG 0 og TG 1 for konstruksjonen, er det lett å se at de omfattende museskadene ikke uten videre var noe kjøper tok i betraktning. Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at bevissituasjonen gjør det vanskelig å konkludere med brudd på forskrift til avhendingslova § 2-11. Synligheten av mulige inntreksveier for mus er etter nemndas syn for uklar. Foretaket har i brev av 22.5.24 gjengitt takstmannens syn:

Takstmannen opplyser i sin tilbakemelding til selskapet at befaring ble gjennomført i henhold til kravene. Videre opplyser han at når det gjelder lufting av kledning ble det ikke funnet noen synlige feil på befaringstidspunktet. Takstmann påpeker at det har stått slik siden 1986, og at dersom det har vært problemer med lufting ville dette vært synlig på kledning.

Det samme gjelder kaldloftet, hvor foretaket i brev av 7.11.24 har innhentet takstmannens forklaring på hvorfor inspeksjon ble unnlatt:

I sin tilbakemelding til foretaket har takstmann forklart at hans befaring ble gjennomført i henhold til kravene. Det bemerkes at det fremgår av tilstandsrapporten at loft er gitt TGIU i forbindelse med konstruksjonsoppbygging og inspeksjonsmulighet. Takstmann har opplyst at kaldtloftet kun ble inspisert fra takluken/døråpningen grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensningen dette innebærer. Det er anbefalt ytterligere undersøkelser i denne sammenheng.

Selv om også angivelsen av TG IU for loftet var innenfor forskriftens krav, innebærer det samlede opplysningsbildet i tilstandsrapporten at kjøper fikk få eller ingen risikoopplysninger om museproblematikk. Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert den nye dokumentasjonen om skadeomfanget i relasjon til avhl. § 3-2 første ledd i nevnte brev fra 7.11.24, men i klagesvaret er følgende standpunkt tatt:

Som tidligere nevnt er boligen 37 år gammel ved salget. Når man kjøper en bolig som er nært opptil 40 år gammel, må man kunne forvente at mus trenger seg inn i boligen til tider. Et visst omfang og historikk til skadedyr må anses som normalt og vil således inngå i den aksepterte risikoen ved kjøp av eldre brukt bolig.

Nemnda er ikke uenig i dette, men finner etter en samlet vurdering – og under noe tvil – at de avdekkede skadene overstiger omfanget og risikoen som kjøper kunne forvente i denne saken. Nemnda tar som nevnt ikke standpunkt til om det på enkelte punkter foreligger takstansvar, men legger i stedet konkret vekt på at tilstandsrapporten totalt sett ikke ga kjøper en eneste opplysning om at museskader forelå eller var en særlig risiko i denne boligen. Dette sammenholdt med lovgivers intensjon om en senket terskel for mangelansvar etter avhl. § 3-2 første ledd har nemnda landet på at skadeomfanget overstiger hva den gjengse kjøper i alminnelighet kunne forvente.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, har foretaket anført følgende:

Dersom Finansklagenemnda kommer til en annen konklusjon enn foretaket, anføres det at det må gjøres et visst standardhevingsfradrag slik at utbedring av eiendommen ikke setter boligen i en bedre stand enn kjøper hadde krav på etter avtalen. For utmåling av standardhevingsfradraget vises det i all hovedsak til boligens alder. Videre at boligdeler som i tilstandsrapporten er vurdert til TG 2 vil bli fornyet, og selger vil få ny dokumentasjon på alt arbeidet. Et skjønnsmessig standardhevingsfradrag skal settes for at det ikke skal oppstå en ubalanse til kjøpers fordel.

Dette er nemnda enig i. Kjøper har fremsatt krav om kr 356 816 i prisavslag, basert på tilbud av 6.11.23 fra firma R. Det fremgår ikke av tilbudet hvordan de ulike postene er prissatt, og nemnda må derfor foreta en relativt skjønnsmessig vurdering med utgangspunkt i et alminnelig fradrag for forlenget levetid/standardheving. Fradraget skal skje med utgangspunkt i kjøpers forventning: Eldre bolig solgt som et dødsbo, med en viss risiko for skjulte feil og mangler – inkludert museskader. Prisavslaget skal tilsvare utbedring av det avvik som overstiger det kjøper uansett måtte forvente.

Nemnda har sett hen til utmålingen i både FinKN 2023-444 og FinKN 2023-766, men finner at boligen i vår sak ble solgt med noen flere usikkerhetsfaktorer og risikoopplysninger. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 150 000 minus kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om erstatning for kr 4 000 for egenandel under boligkjøperforsikringen tilkjennes også, jf. FinKN 2023-567. Kjøpers krav om renter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).