

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-150

19.2.2024

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

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

Mus og vanninnsig i gulvkonstruksjon – nabouttalelser – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper 7.8.19. Ved salget ble eiendommen markedsført som en "*sjelden perle*", med lang strandlinje og privat sandstrand. I tilstandsrapporten var drenering gitt TG 2, og dreneringen var antatt å være fra byggetiden. Videre ble det opplyst at det var installert pumpekum pga. bygningens plassering i forhold til vannstanden. I starten av 2020 oppdaget kjøper forekomst av mus i boligen, og reklamerte overfor foretaket 29.1.20. Våren 2022 oppdaget kjøper våt isolasjon og råteskader i gulv, samt et stort omfang av museekskrementer andre steder i boligen og en død mink i konstruksjonen. Kjøper reklamerte over forholdene 20.4.22. Ved nærmere undersøkelser av fagkyndig ble det påvist spor etter museaktivitet. Det ble ikke avdekket fuktskader eller tegn til fukt, men den fagkyndige bemerket at vannpumpen nok ikke ville klare å holde vannet unna i tilfeller med ekstremt høy vannstand. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og viste bl.a. til uttalelser fra naboer. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt eller noe vesentlig forventningsavvik, og at eventuelt krav relatert til mus uansett var tappt som følge av passivitet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 837 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av mus og vanninntrengning i gulvkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1969.

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

Idyllisk strandeieendom ...

- Sjelden perle med lang strandlinje og privat sandstrand.

Beliggenhet, Adkomst

Velholdt eiendom, idyllisk usjenert og stille beliggenhet innerst i fjorden uten gjennomkjørende båttrafikk.

Enebolig: Bygget i 1969, ombygget i 1987 og tilbygget i 1996.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Man må være obs på alder på vinduer og dører fra 1969 og 1987. Alder tilsier at man må forvente utskifting.

Kledning som har råde bør skiftes.

Gulv i alle etasjer er noe ujevne.

Det er ikke sluk i gulv på bad og i vaskerom. Bad og vaskerom tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Begge rom bør renoveres/bygges om slik at disse tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Direkte fundamentering var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Støpte fundamenter og ringmurer på steinmasser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Undertegnede har ikke foretatt kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger. Det er imidlertid ikke registrert store sprekker i muren på boligen som skulle tilsi at det har vært store bevegelser i grunnen under boligen.

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

Beskrivelse: Dreneringen antas å være fra byggetiden.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utsifting av drens-system med drensledninger er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

På vaskerom er det i skap med VVB hull i gulv. Her er det pumpekum for vann. Dvs at grunnvann stiger opp under gulv i forhold til vannstanden og at pumpe pumper dette ut i igjen. Dette kommer av bygningens plassering i forhold til vannstanden.

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

Beskrivelse: Trestender vegger som er isolert med ca. 10 cm. Isolasjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Undertegnede har ikke foretatt inngrep i veggkonstruksjonen for å verifisere isolasjonstykkelse.

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

Beskrivelse: Trekledning opplyses å være skiftet i 2014 i fronten mot sjøen. Øvrig kledning fra 1987 og 1996.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 – 16 år.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Trekledning fra 1987 og 1996 har flere bord som har råte. Enkelte bord er skiftet, men undertegnede er av den oppfatning at hele kledningen fra 1987 og 1997 må gås over og råteskadede bord skiftes.

Overflater på innvendige gulv var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Overflater på innvendige gulv – 2. etasje

Beskrivelse: Trebjelkelag. Teppet og laminat på gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ved sikting og pålegging av laser vater, ser man at gulv ikke er rette. Disse går opp og ned. Dette sees bla ved å sikte på gulv fra trapp. Det er registrert noe antydning til knepping/knirk i gulv på loft.

Overflater på innvendige gulv – 1. etasje

Beskrivelse: Støpte gulv og trebjelkelag. På bad er det furu gulv. På vaskerom er det beleg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

På bad er det ikke sluk i gulv og det er ikke fuktbestandig materiale på gulvet. Bad tilfredsstiller ikke krav til våtrom. På vaskerom er det beleg på gulv. Ikke oppkant på beleg og ikke sluk gulv på vaskerom. Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Bad og vaskerom bør renoveres slik at disse tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Bad og vaskerom har tilstandsgrad 3. Ved sikting og pålegging av laser vater, ser man at gulv ikke er rette. Disse går opp og ned.

Terrengforhold var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Terreng rundt boligen må karakteriseres som forholdsvis flatt. Terreng har ellers naturlig fall bort fra boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Avrenning virker ok. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av frittstående murer og gjerder.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og på spørsmål om sopp, råteskader eller skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.8.19, og overtatt av kjøper 7.8.19.

I starten av 2020 oppdaget kjøper forekomst av mus i boligen. Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 29.1.20. Foretaket avviste ansvar i e-post av 6.2.20, og viste bl.a. til følgende:

Jeg har vært i kontakt med selger som opplyser at hun har bodd på eiendommen i 50 år og har aldri hatt problemer med mus. Selger bodde på eiendommen sammen med sin mann til han gikk bort for 5-6 år siden. Den påståtte gjenglemte muse- og rottegiften stiller selgers spørsmålstegn ved. Hun har aldri benyttet slik gift, og mener å ikke ha satt igjen noe slikt på eiendommen.

Ifølge kjøper ble ikke forholdet forfulgt videre på dette tidspunktet, fordi utbedringskostnadene ikke var vesentlige, og selger avviste kjennskap til museproblematikk. Kjøper skal ha fått bukt med museproblematikken gjennom god musetetting rundt boligen og sanering av ekskrementer som hadde blitt oppdaget. Kjøper skal ha slått seg til ro med at skadeomfanget var ubetydelig.

Våren 2022 skal kjøper i forbindelse med andre arbeider i boligen ha oppdaget at isolasjon og stubbgulv i 1. etasje var gjennomvåt og hadde råteskader. Det skal også ha blitt oppdaget et stort omfang av museekskrementer andre steder i boligen, samt død mink i konstruksjonen. Kjøper reklamerte overfor foretaket 20.4.22.

Det ble fremlagt befaringsrapport fra takstmann H. datert 15.12.22:

Konklusjon:

Eneboligen ble overtatt av nye kjøpere 08.08.19. Etter overtakelse ble det observert mus i boligen og fanget titalls mus. Det ble også funnet mus og rottegift i boligen. Ifm. renovering ble det igangsatt rivingsarbeid og det ble registrert spor etter mus i vegger, bjelkelag og himling. Nye kjøpere mistenker også at det har stått vann inne i boligen tidligere. Ifm. riving av gulv og vegger ble det registrert våt isolasjon i bjelkelag mot grunn.

Tidligere eier avkrefter at det har vært mus/skadedyr eller vann inni boligen. Dette er også opplyst om i egenerklæringsskjema 01.05.19

I henhold til vårt mandat (...), har vi besiktiget eneboligen og registrert spor etter mus i vegger, bjelkelag, himling og kaldtloft. Det ble påvist flere tilkomstmuligheter for mus/skadedyr rundt eneboligen.

Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt- eller vannskader på besiktigelsesdagen, verken i bjelkelag eller vegger i 1. etasje. I tilbygg mot sør ble det registrert fuktsperre ifra 2001 inne i veggkonstruksjon. I salgsoppgave er det opplyst om at dette tilbygget ble oppført i 1996. Det kan derfor ikke bekreftes eller avkreftes om bygningsdeler er gjort noe med eller skiftet ut i senere tid ifm. høy vannstand.

Videre er vår vurdering at det ikke kan gis garantier mot vanninntrengning og det vil alltid være en viss risiko for vanninntrengning for bygninger med en slik plassering i forhold til vannstanden/sjøen.

Vi har vurdert to alternative metoder for utbedring.

Alternativ 1

Bekjempelse, utbedring og sikring skadedyr/mus i bjelkelag og yttervegger.

De samlede utbedringskostnader er beregnet til ca. kr. 50 000,- eks. mva.

Alternativ 2

Støping gulv 1. etasje (ca. 100 m²), utbedring og sikring skadedyr/mus i yttervegger. (inkl. riving, utgraving masser, meisling fjell/betong og tilkjøring/avretting med pukk)

De samlede utbedringskostnader er beregnet til ca. kr. 670 000,- eks. mva.

(...)

Reklamasjonsforhold 1:

Skader som følge av mus.

Ifm. renovering av 1. etasje i stue og kjøkken ble det registrert spor etter mus i bjelkelag og vegger. Ifølge nye eiere ble det fanget nærmere 70 mus i feller inni huset etter overtakelse. Det ble også funnet mus og rottegift, samt funn av en død mink i bjelkelag over grunn ifm. riving av gulv. Tidligere eier mener at det ikke har vært mus/skadedyr i huset i hennes eierskap, ifølge opplysninger ifra nye eiere.

Vurdering:

Etter visuelle observasjoner gjort på befaringsdagene ble det påvist muselort og spor etter museaktivitet flere steder i tilgjengelige vegger, bjelkelag og himling alle steder hvor nye eiere hadde revet av plater, gulv og panel.

Det ble også registrert muselort på kaldtloft i tilbygg mot vest.

Videre viser undersøkelser gjort på besiktigelsesdagen at mus har tilgang til å komme inn i bjelkelag, vegger og tak flere steder rundt boligen. Det ble registrert flere hull i grunnmuren fra utsiden. Her kan mus potensielt krype inn og finne veier videre inn gjennom sprekker i stubbeloftsplater, rørgjennomføringer og videre inn i bjelkelaget.

Det ble videre registrert at det ikke var brukt musebånd bak kledningen, selv om det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet. Flere steder under kledningen ble det registrert sprekker og hull hvor mus potensielt kunne krype opp, spesielt ved utvendige hjørnekasser. Her var det store åpninger og enkelt for mus å komme seg videre opp på kaldtloft i tilbygget mot vest. På kaldtloftet var det skåret ut et stort hull i taket mot hovedbygningen og enkelt for mus å komme seg videre inn på taket i hovedbygningen.

Det ble også registrert et stort hull i vindtettingen i yttervegg mot vest ved tank/utedo. Her kunne man se rett inn i isolasjonen og enkelt for mus å komme seg videre inn i gulv- og veggkonstruksjonen.

Ut ifra visuelle observasjoner gjort på besiktigelsesdagen og muntlige opplysninger ifra nye eiere, er vår konklusjon at kontrollerte bjelkelag, vegger og tak har spor etter mus. Det er vanskelig å konkludere med hvor lenge de har vært der, men vår vurdering er at musene har mest sannsynlig vært der i mange år, og også under forrige eierskap.

Alternativ 1:

Det kan benyttes skadedyrfirma til å først bekjempe, deretter utbedre/sikre for mus/skadedyr. Her vil det være en viss risiko ift. bjelkelaget over grunn. Det finnes ingen tilkomst muligheter mellom bjelkelaget og grunn. Derfor må utbedring/sikring gjøres fra utsiden av grunnmur og det kan ikke garanteres at mus/skadedyr finner andre veier inn i bjelkelaget.

1. Bekjempelse skadedyr
2. Utbedring/ sikring av utv. vegger og grunnmur

Kostnader for utbedring estimeres til ca. kr. 50 000 eks. mva.

Estimatet er kun retningsgivende, ikke bindende for takstmannen og kan avvike fra et reelt pristilbud.

Alternativ 2:

Dette er et dyrere alternativ, men vil med sikkerhet hindre at mus ikke kommer inn i gulv over grunn i

1. etasje. Dette er også et bedre alternativ ift. fukt ifra grunn. Utbedring og sikring av yttervegger må allikevel gjøres med dette alternativet.

Grunnen under bjelkelag ble ikke kontrollert på befaringsdagen pga. manglende tilkomstmuligheter. Det tas forbehold om uegnede masser eller fjell/stein som evt. må fjernes før nye drenerende masser tilføres, samt omfang. (Se utført arbeid)

Utbedringsforslag:

- Rive opp gulv og skjære vekk bjelkelag over grunn i 1. etasje. inkl. fjerning av isolasjon og stubbeloft. Ca. 100 m²
- Mont gulvisolasjon og fuktsperre
- Armering og støping av gulv (inkl. støp, pumpebil, frakt etc.). Ca. 100 m²
- Utbedring/ sikring av utv. Vegger
- Avfallshåndtering
- Frakt, kjøring servicebil

Kostnader for utbedring estimeres til ca. kr. 200 000 eks. mva.

Allerede utført arbeid:

Byggmester D. AS har fremlagt dokumentasjon av arbeidstimer, kjøring og pukk vedr. allerede utført arbeid (ca. 50 m² i stue/kjøkken) ifm. utgraving jordmasser, meisling av fjell/betong og innkjøring/avretting av grunn med pukk.

- Loggførte arbeidstimer 345 a kr. 620	213.900,-
- Pukk + 15% påslag	7.780,-
- Kjøring servicebil – 46 a kr. 300	13.800,-
Sum eks. mva.	235.482,-

Kostnader for utbedring (ca. 100 m²) estimeres til ca. kr. 470 000 eks. mva.

Samlede kostnader for utbedring estimeres til ca. kr. 670 000 eks. mva.

- Estimater er kun retningsgivende, ikke bindende for takstmannen og kan avvike fra et reelt pristilbud.
- Det tas forbehold om endring i skadeomfang.
- Fremlagt dokumentasjon fra Byggmester D. vedr. allerede utført arbeid er medberegnet i samlede kostnader for utbedring.

Reklamasjonsforhold 2:

Vanninntrengning i boligen i 1. etasje.

Ifm. renovering av stue og kjøkken i 1. etasje ble det ifølge nye eiere registrert våt isolasjon i bjelkelaget over grunn i stue/kjøkken og billedokumentasjon ble sendt inn til forsikringsselskapet. Nye eiere mistenker at det har stått sjøvann over gulv i deler av 1. etasje. Nye eiere opplyser videre at etter overtakelsen, hentydet noen naboer i området at det hadde stått sjøvann inne i boligen ifm. Høy vannstand (flo) tidligere. Nye eiere var svært opptatt av dette før de kjøpte boligen, men tidligere eier bekreftet at det ikke hadde stått vann inni boligen tidligere.

Vurdering:

På besiktigelsesdagen var stue og kjøkken i 1. etasje i hovedbygningen under renovering. Gulvene var støpt, vegger og tak var kledd med gipsplater. Undertegnede takstmann registrerte ingen synlige skader eller tegn til fukt på besiktigelsesdagen. Takstmann anbefalte nye eiere å rive opp noe gulv i gang og åpne vegg i tilbygg mot sør oppført i 1996, for grundigere undersøkelser. Dette ble gjort og undertegnede utførte ny besiktigelse. Det ble ikke registrert/målt fukt i bjelkelag mot grunn i gang eller yttervegg i tilbygg mot sør eller andre indikasjoner fuktskader.

I yttervegg mot øst, i tilbygget oppført i 1996, ble det registrert en fuktsperre som var datostemplet 2001. Dvs. at fuktsperren og innvendige plater/panel er montert i 2001 eller på et senere tidspunkt. Videre ble det også registrert at bunnsvill og stendere var påsmurt en impregnering eller lignende, i åpnede yttervegger mot øst i hovedbygningen.

Grundigere undersøkelser gjort på besiktigelsesdagene gir ingen indikasjoner på fuktskader i kontrollerte vegger eller bjelkelag, verken i tilbygg eller hovedbygningen.

Men funn av dato på fuktsperre og påført impregnering eller lignende på treverket, kan ikke bekrefte eller avkrefte om bygningsdeler er gjort noe med eller byttet ut i senere tid ifm. tidligere høy vannstand.

Utbedringsforslag:

Vår vurdering er at det ikke kan gis noen garantier mot vanninntrengning og det vil alltid være en risiko for vanninntrengning for bygninger med en slik plassering i forhold til vannstanden/sjøen.

Det er allerede gjort tiltak i boligen med brønn med vannpumpe som skal pumpe vekk vann under bygningen. Men vår vurdering er at i tilfeller med ekstremt høy vannstand vil nok ikke vannpumpen klare å holde unna

og sjøvann vil mest sannsynlig kunne trenge inn i boligen allikevel.

Støping av gulv i 1. etasjen vil uansett kunne begrense skadeomfanget hvis vannstanden skulle bli så høy at vannet trenger inn i boligen. Ytterveggene vil i slike tilfeller være vanskelig å sikre og det vil alltid være en risiko for at vann kan trenge inn, forårsake fuktskader i veggen og på innvendige bygningsdeler.

Den 20.1.23 fremsatte kjøper krav om prisavslag.

Kjøper skal videre ha kommet i kontakt med naboene, som ifølge kjøper fortalte at selger tidligere hadde hatt problemer med vanninntrengning i boligen og at hele nabolaget hadde vært plaget med mus. Det ble fremlagt et utdatert skriv hvor følgende fremgikk:

Dette har vi fått høre av naboer og andre bekjente av (selger) angående mus / jordrotter samt høyvann ...

Mus / Jordrotter:

Svigerforeldrene mine har bodd på denne eiendommen i mange år. Det bodde to generasjoner før de igjen. Det var et gammelt hus med utedo og brønn. De var i alle år plaget med mus og jordrotter. Nabo eiendommen, ligger veldig nærme (selgers eiendom)
(Selger) hadde først eiendommen som hytte, og den ble senere omgjort til helårsbolig. Familien bodde i lengre perioder i Spania, og det gav antakelig god grobunn for uønskede dyr.

Høyvann:

De siste 20 – 30 årene har det vært perioder med ekstremt høyvann.
Huset til (selger) ligger lavere enn vår sjøbu, og som da har fått vann inn 2 ganger på 2 tusen tallet i sjøbua, også naboen tvers over fjorden hadde det samme problemet.
Etter en slik "oversvømmelse" i huset er det kjent at familien (selger) hadde kjøpt bolig (på en annen adresse) p.g.a. oppptørking i huset. Det er blitt fortalt at (selger) ikke orket å bo i huset p.g.a bråket fra tørke ovnene, og av helsemessige årsaker. For ca 18 - 19 år siden ble vi kontaktet av avdøde (selgers mann) om vi var interessert i å få et skap / skatoll gratis fra dem. Ved henting av skapet stod det masse innbo utenfor huset. Skapet er fremdeles i vår familie.

Flere fastboende i bygda vet om "oversvømmelses" som (selger) har hatt på grunn av det ekstreme høy vannet som har vært.

Foretaket innhentet en skrivebordsrapport fra takstmann B. Fra rapporten hitsettes:

Mus inn i bolig.

Ifølge befaringsrapport (BR) er det fanget titalls mus og registrert andre gnagere etter overtagelse av boligen 08.08.2019. Det er ikke kjent hvor lang periode det har blitt fanget mus i boligen.
Den eldste delen av boligen er fra 1969 – dvs. oppnådd en alder på 54 år og har kledning fra den tid.
Det er også kledning fra 1987 – dvs. alder på 36 år.
For kledning fra – 69 og – 87 var det ikke i salg musebånd eller andre løsninger som var laget spesielt for dette formålet.

Tilkomstmuligheter for mus er vurdert i BR - øvre halvdel s.4.

Undertegnede er av samme oppfatning i forhold til hvordan mus kan ta seg inn i en bolig av denne typen, alder og byggemetode.

Vanninntrenging i bolig.

Det er registrert en fuktsperre datert 2001 i tilbygg fra 1996.
Om dette kan ha noe med en tidligere vanninntrengning i bolig ser ut til å være uavklart ifølge opplysninger i BR.

Konklusjon

Boligen har oppnådd en alder på den opprinnelige delen av bygget og på deler av konstruksjonen som er renovert / oppgradert senere, som betyr at byggemåte ikke har samme standard som dagens løsninger.
Det er påregnelig at mus og gnagere kan ta seg inn i bygningen gjennom sprekker i kledning og ringmur, opp i stubbeloft i etasjeskillet osv. Bygg med høy alder har generelt dårlig sikring mot at gnagere skal kunne hindres fra å ta seg inn.
Det er opplyst i TSR om råte i kledning, noe som lett gir tilkomstmuligheter for gnagere.

Utbedring som er vurdert under Alternativ 1. vil etter mitt skjønn være en forbedring av sikring mot gnagere mot å ta seg inn i boligen.

Alternativ 2. vil være en endring og oppgradering av gammel del av etasjeskillet i 1 etasje.

Løsningen er god i forhold til å sikre mot gnagere. Løsningen medfører at boligen får et etasjeskille av betong i stedet for tre og er derfor å anse som en ombygging av etasjeskillet.

Hvis det tidligere har vært vann inn i bolig så er det slik jeg forstår ikke avdekket fuktskader etter en eventuell vanninntrengning.

Ifølge opplysninger i BR er det lite som kan gjøres i forhold til å hindre sjøvann fra å trenge inn i denne boligen hvis forholdene ligger til rette for at det kan skje.

Støp av gulv vil være en fremtidig skadebegrensende faktor, men ikke et tiltak som har sammenheng med utbedring av skader.

Tiltak som er gjort ved å montere vannpumpe vil kunne begrense muligheten for at vann trenger inn og blir liggende i kryperom under etasjeskillet av tre i 1 etasje. Den vil imidlertid ikke ha noen effekt hvis vannstanden i sjøen stiger over gulvenes nivå i 1 etasje. Da vil sjøvannet flyte inn på gulver og mest sannsynlig stige noe opp på vegger.

Utbedring og kostnader

Etter mitt skjønn kan utbedring som foreslått under Alternativ 1. legges til grunn for en eventuell beregning av erstatning. Dette er også tiltak som vil være oppgradering av eldre konstruksjoner.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke var kjent med forholdene. Selger stilte seg uforstående til uttalelser fra nabo, og var ikke enig i fremstillingen. Selger tilbakeviste påstander om kjennskap til både vanninntrengning og mus. Det ble videre vist til at det var selgers avdøde ektemann som ordnet det meste av praktiske gjøremål i huset.

Kjøper har fremlagt flere nabouttalelser.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om forekomst av mus og vanninntrengning i boligen. Kjøper har særlig vist til at naboer opplyste at selger hadde vanninntrengning i boligen flere ganger, at det var oppdaget store mengder museekskrementer og døde mus i vegger, gulv og tak i boligen, og at naboer hadde bekreftet at mus var et generelt problem i området, samt at selger også var plaget med mus. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 9,31 % av kjøpesummen, at selger hadde hatt flere vanninntrengninger det ikke ble opplyst om ved salget, og at selger hadde utført tiltak i boligen etter byggeåret på grunn av vanninntrengning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 837 500, med tillegg av forsinkelsesrente fra 19.2.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at eventuelt krav relatert til mus var tapt som følge av passivitet, ettersom det gikk over to år før reklamasjonen ble fulgt opp. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger hadde tilbakevist påstandene om kjennskap til både vanninntrengning og mus, at brevet fra naboen ikke dokumenterte at selger hadde hatt problemer med mus eller vanninntrengning, samt at kjøper ikke hadde avdekket fuktskader etter en eventuell tidligere vanninntrengning. Foretaket mente at naboen uttalelse var basert på antakelser og andrehåndsinformasjon. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at det var det rimeligste utbedringsalternativet som måtte legges til grunn, og at dette kun utgjorde 0,6 % av kjøpesummen. Videre har foretaket vist til at det var påregnelig at mus og gnagere tok seg inn i eldre boliger, at drenering var gitt TG 2, og at det ble opplyst om pumpekum for å pumpe ut vann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til noe ut over det opplyste ved salget, verken når det gjaldt forekomst av mus eller problemer med vanninntrengning. Sekretariatet kom videre til at ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet mus og vanninnsig i gulvkonstruksjon i en enebolig oppført i 1969.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse av spørsmålet. Det bemerkes at nemnda har lagt til grunn at notatene fra nabo er skrevet av naboene selv uten at det gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet. Hva gjelder spørsmålet om forekomst av mus, kan ikke nemnda se at naboens uttalelse seg om i hvilken grad det har vært mus (eller jordrotter) på selgers eiendom. Naboens uttalelse kan riktignok tale for at selger har hatt utfordringer med vanninntrengning i huset i sin eiertid. Selger har imidlertid bestridt dette og – slik saken er opplyst – kan nemnda heller ikke se at det er avdekket fuktskader etter tidligere vanninntrengning. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene, og basert på dette kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det kan imidlertid ikke utelukkes at saken ville blitt bedre opplyst på dette punktet ved umiddelbar bevisførsel, noe som kan ha betydning for vurderingen av om det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I befaringsrapporten fra takstmann H. er det estimert kostnader til to alternative utbedringsmetoder. Det rimeligste alternativet, som innebærer bekjempelse, utbedring og sikring mot skadedyr/mus i bjelkelag og yttervegger, er estimert til å koste kr 62 500 inkl. mva. Det andre alternativet, som innebærer støping av gulv i 1. etasje, samt utbedring og sikring mot skadedyr/mus i yttervegger, er estimert til å koste kr 837 500 inkl. mva.

Når det foreligger to alternative utbedringsmetoder, skal i utgangspunktet den rimeligste metoden legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette alternativet ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være forsvarlig, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

Ifølge befaringsrapporten fra takstmann H. kan det ikke garanteres at mus/skadedyr finner andre veier inn i bjelkelaget ved bruk av den rimeligste utbedringsmetoden. Ved den alternative utbedringsmetoden med støping av gulv, vil man ifølge rapporten med sikkerhet hindre at mus kommer inn i gulv over grunn i 1. etasje. Det sistnevnte alternativet vil også kunne begrense skadeomfanget hvis vannstanden skulle bli så høy at vannet trenger inn i boligen, men det vil likevel være en risiko for at vann kan trenge inn i ytterveggene. Takstmann B. mener at det rimeligste alternativet skal legges til grunn. Ifølge hans rapport vil det rimeligste alternativet innebære en forbedring av sikring mot at gnagere tar seg inn i boligen. Etter hans vurdering vil den alternative utbedringsmetoden være en god løsning for å sikre mot gnagere, men samtidig være å anse som en ombygging av etasjeskillet.

Slik saken er opplyst er sekretariatet av den oppfatning at den rimeligste utbedringsmetoden må legges til grunn for vurderingen, og etter vår vurdering er det uansett ikke dokumentert at det foreligger et tilstrekkelig kvalitativt avvik fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Vi viser til at det er snakk om en bolig oppført i 1969. På den tiden boligen ble oppført gjaldt det andre og mindre strenge krav til skadedyrssikring av boliger. Ved kjøp av en eldre bolig må man ta høyde for dårligere skadedyrsikring, og med det også en viss risiko for at det foreligger skjulte skader etter skadedyr. På

bakgrunn av dette har nemnda i sin tidligere praksis lagt til grunn at det i utgangspunktet skal mye til før museforekomst og skader etter mus i en eldre bolig utgjør et vesentlig forventningsavvik. Dette gjelder særlig dersom boligen ligger i landlige omgivelser, hvor det typisk er mye museaktivitet. Vi viser til nemndas betraktninger i FinKN 2017-589, FinKN 2018-129, FinKN 2018-333, FinKN 2020-23, FinKN 2020-138, FinKN 2021-1217, FinKN 2022-336 og FinKN 2022-706.

Etter sekretariatets vurdering er det i herværende sak ikke dokumentert forekomst av eller skader etter skadedyr i et omfang som går ut over det kjøper uansett måtte ta høyde for. Slik vi vurderer saken illustrerer det rimeligste utbedringsalternativet at det ikke er avdekket særlig omfattende skader. Det begrensede skadeomfanget sett i lys av boligens alder indikerer videre at det ikke kan anses som strengt nødvendig med så omfattende tiltak for å sikre mot skadedyr som det utbedringsalternativet med å støpe gulv innebærer. Etter vår oppfatning vil det sistnevnte utbedringsalternativet innebære en ren oppgradering av boligen, og ikke utbedring av et upåregnelig problem eller skadeomfang. Vi viser ellers til at det ble opplyst at boligen har kledning dels fra 2014, dels fra 1987 og dels fra 1996. Det ble opplyst at kledningen fra 1987 og 1996 hadde flere råtne bord, og at all kledningen fra disse årene måtte gås over. Det ble videre opplyst at det ikke var foretatt inngrep i veggkonstruksjoner for å verifisere isolasjonstykkelse. På bakgrunn av disse opplysningene, samt sett hen til boligens alder, måtte kjøper ta høyde for større utbedringsbehov knyttet til ytterveggene på kort sikt. Vi viser videre til at gulvene i 1. etasje var gitt TG 2 og dels TG 3, slik at det også måtte være påregnelig med avvik og utbedringsbehov knyttet til gulvene.

Når det gjelder vanninntrengning i boligen kan vi ikke se at det er dokumentert noen avdekkede skader etter dette. Som redegjort for over er det ifølge befaringsrapporten fra takstmann H. ingen indikasjoner på fuktskader, verken i tilbygget eller i hovedbygningen. Ettersom det ikke er avdekket noen skader, synes det ikke å være snakk om et pågående problem, og heller ikke et tidligere problem. Ved salget ble det som nevnt opplyst om at grunnvann stiger opp under gulvet, som følge av bygningens plassering i forhold til vannstanden, og om at det var installert pumpekum for å pumpe dette ut igjen. Det ble følgelig gitt enkelte risikoopplysninger relatert til forholdet ved salget. Videre ble det opplyst at drenering antas å være fra byggeår, og dreneringen ble gitt TG 2. Dette tilsier at det måtte være påregnelig med større tiltak knyttet til fuktsikring av boligen på kort sikt, og en viss risiko for at det i forbindelse med arbeidene kunne oppdages skjulte skader. I lys av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt, har vi vanskelig for å se at det forhold at høy vannstand potensielt kan bli en større utfordring i fremtiden, og et behov for bedre fuktsikring mot grunnen, utgjør noe vesentlig forventningsavvik.

Vi vil påpeke at bestemmelsen er forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter vår vurdering foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i herværende sak, og følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse både hva gjelder vurderingen av det kvalitative og kvantitative elementet, samt den skjønsmessige helhetsvurderingen. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til foretakets passivitetsinnsigelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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