

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-632

9.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – brannskader – skader etter mus og røyskatt – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1970 ble solgt for kr 900 000 den 10.2.22. I tilstandsrapporten fremgikk det at bygget var gammelt og bar preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det ble opplyst om manglende tetting mellom panel og mur/manglende musebånd, og at det kunne medføre inntrengning av mus til loft. Veggkonstruksjon og takkonstruksjon/loft ble gitt "mørk" TG 2. Kaldt loft var kun inspisert fra takluke, og det ble opplyst om begrenset/dårlig ventilering ved takkonstruksjon/loft. Videre ble det opplyst om påviste fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Under tiltak ble det opplyst at lufting/ventilering bør utbedres, og det var gitt et kostnadsestimat på under kr 10 000. Takoverflater var ikke inspisert grunnet snø. Boligen ble solgt som et dødsbo og selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til eiendommen. I slutten av mai 2022 oppdaget kjøper mus og museskader på loftet. Innhentet reklamasjonsrapport konkluderte med omfattende skader etter mus og røyskatt på kaldloft. Det ble også oppdaget store brannskader som ikke var utbedret. Det luktet brann og røyk i huset. Utbedringskostnadene ble anslått å utgjøre kr 639 194. Kjøper anførte at boligen avvek fra det påregnelige og at det var gitt manglende opplysninger, ettersom takstmannen ikke kunne ha unngått å legge merke til tilstanden på loftet. Foretaket bestred ansvar og viste til boligens alder og de risikopplysningene som ble gitt ved salget. Partene var også uenige om utmålingen prisavslaget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 635 444, krav om erstatning kr 19 868, og forsinkelsesrente fra påkrav 15.11.22.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus, røyskatt og brannskader, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1970.

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

Trivelig bolig med alt på ett plan.

I verditakst utarbeidet av takstmann N. datert 11.9.20 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eiendommen er bebygget med en enebolig på et plan med krypkjeller og kaldloft.

Takpanner og rennesystem er av nyere dato, kjøkken er nyere og moderne.

Innvendige overflater er noe slitt og våtrom er utdatert mht modernitet og levetidsbetraktninger. Enkelte vinduer kan være punktert og samtlige vinduer må påregnes utskiftet pga alder og tilstand.

Krypkjeller er ikke inspisert og kaldloft er kun inspisert fra takluke pga lagret utstyr i boden.

Noe riss er registrert i grunnmuren, noe som kan tyde på en tidlig setning etter oppføringen. Dette er

normalt og antas ikke å være farlig i forhold til setninger forøvrig.

(...)

#### **Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader**

Yttervegger i bindingsverk av tre, antatt isolert med 100 mm isolasjon, utlektet og panelt. Etasjeskiller er bygget i bjelkelag av tre, antatt fylt med mineralull.

(...)

#### **Takkonstruksjon med yttertak**

Takstoler belagt med undertak, opplektet og teknet med profilert stålplatetak. Takrenner og nedløp av metall.

I verditaksten var eneboligens tekniske verdi beregnet til kr 1 442 050 etter et fradrag på 40 %, og tomteverdi inkl. opparbeidelse var beregnet til kr 250 000.

I tilstandsrapport utarbeidet av takstmann N. datert 3.2.22 ble det under innledende beskrivelse av eiendommen bl.a. opplyst om følgende:

Eiendommen er bebygget med enebolig på et plan med krypkjeller og kaldloft. Takpanner og rennesystem er av nyere dato, kjøkken er nyere og moderne. Innvendige overflater er noe slitt og våtrom er utdatert mht modernitet og levetidsbetraktninger. Enkelte vinduer kan være punktert og samtlige vinduer må påregnes utskiftet pga alder og tilstand. Krypkjeller er ikke inspisert og kaldloft er kun inspisert fra takluke pga lagret utstyr i boden. Noe riss er registrert i grunnmuren. Dette kan tyde på en tidlig setning etter oppføringen.

Det ble videre gitt følgende generelle opplysninger om standard og vedlikehold:

#### **Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### **Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Taktekking var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Taket er belagt med undertak, opplektet og teknet med profilert stålplatetak. Grunnet tykt snødekke er takoverflater ikke inspisert. stålplatetak. Grunnet tykt snødekke er takoverflater ikke inspisert.

#### **Vurdering av avvik:**

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### **Tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.

#### **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Nedløp og beslag var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Takrenner og nedløp av stål. Utkast montert nede på nedløpene skal sikre at vannet renner bort fra bygningen.

Takstige er montert.

Grunnet snødekke er beslagløsninger ikke inspisert.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### **Tiltak**

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

#### **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Takkonstruksjon var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Plassbygget sperrekonstruksjon der sperrene er sammenføyet i mønet.  
Konstruksjonsvirke er noe svak i forhold til dagens snølasttabeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Nede ved takfot er det montert kubbinger av papp mellom sperrene.

Disse er plassert slik at tiltenkt luft inn på kaldloftet er for svak. Dette kan ved ugunstig tilfelle medføre kondensering på loftet. Ved pipa er det fuktskjolder i undertaket. Det ble ikke registrert aktiv fukt i disse punktene, og det antas at skjoldene er fra lengere tid tilbake og at situasjonen er utbedret.

**Tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Åpning mellom undertak og pappkubbing bør utbedres. Det anbefales også å forbedre ventilering i gavlene.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

Veggkonstruksjon var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Bindingsverk, antatt isolert med 100 mm mineralull, vindtettet og panelt med stående kledning. Manglende tetting mellom panel og mur kan medføre inntrengning av mus til loft. Enkelte panelbord har tørkesprekker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

**Tiltak**

- Musebånd/lusing må etableres.

Åpningene bør kontrolleres og korrigeres der disse er 5 mm eller større

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendige overflater var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Himling kledd med malte himlingsplater.

Vegger enten malt plater eller plater med pålagt flis av kork. Gulv er belagt med teppegulv, laminatgulv og vinylbelegg

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del sårskader i veggoverflatene

**Tiltak**

- Tiltak:  
Innvendige overflater har et generelt behov for oppussing.

**Kostnadsestimat : 50 000 – 100 000**

Etasjeskille/gulv mot grunn var gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Antatt isolert bjelkelag i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra ca midt i byggets lengderetning i stua er det en høydeforskjell på 20 mm målt ved østre gavlvegg.

**Tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.  
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

I tilstandsrapporten var eneboligens tekniske verdi beregnet til kr 1 450 000 etter et fradrag på kr 950 000 (ca. 39,6 %), og tomteverdi inkl. markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet var beregnet til kr 250 000.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om salg fra dødsbo. Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til eiendommen, og egenerklæringsskjemaet var for øvrig ikke utfylt.

Boligen ble solgt for kr 900 000 ved budaksept 10.2.22, og boligen ble overtatt av kjøper 1.3.22.

I slutten av mai 2022 oppdaget kjøper mus og museskader på loftet. Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 17.8.22.

Kjøper rekvirerte takstmann J. som utarbeidet reklamasjonsrapport datert 14.11.22:

Isolering kaldt loft mus og røyskatt.

Ved befaring ble det avdekket at det er museskitt og museganger i isolasjonen mange steder på kaldt loft, etterhvert ble det funnet røyskattskitt, ganger og reir for røyskatt inne isolasjonen.

Alt av isolering på kaldt loft må fjernes damspærre tak må skiftes i deler av boligen, hele taket (kaldt loft) må rengjøres/vaskes/steriliseres, ny isolering må legges.

Brannskade

Det er påvist at det har vært brann i boligen, det er svært mangelfull oppretting etter denne brannen. Det er påvist skade på yttervegg (gavlvegg mot sør og yttervegg mot øst), etasjeskiller mellom 1. etasje og kaldt loft, taksperrer og undertak.

Følge må utføres:

- skifte av gavlvegg mot sør og deler av yttervegg mot øst. dvs fjerne utvendig kledning, vindsperre, isolering, innvendig kledning

- skifte damspærre på 2/3 del av boligen, dvs at innvendig tak må tas ned, montere ny damspærre og nytt innvendig tak må monteres. Dette både med bakgrunn i brannskade og skader etter røyskatt.

- skifte av 2 stk taksperrer (utbedre) og skifte av undertak på 1/3 del av boligen

(...)

Det er store brannskader i boligen som ikke er rettet opp etter brann. Lukt av brann og røyk.

(...)

Det meste av isoleringen på kaldt loft er skadet av røyskatt og mus, ved at det er museganger, museskitt, røyskatt skitt, røyskattpiss, røyskattreir, rester etter fugler og dyr som røyskatten har trekt inn i boligen. det var lukt av røyskattpiss, røyskattskitt og rester etter byttedyrene til røyskatten.

(...)

Det er påvist mangler med gjennomføringene, det mangler mansjetter på alle gjennomføringene.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 456 225 inkl. mva.

Den 15.11.22 ble det fremsatt ny reklamasjon overfor foretaket, samt krav om prisavslag.

Kjøper innhentet et pristilbud fra entreprenørfirmaet R. AS, som basert på takstrapporten fra takstmann J. priset arbeidene til kr 639 194 inkl. mva. Det ble fremsatt et oppjustert krav overfor foretaket 2.2.23.

Ettersom det fra foretakets side hadde blitt lagt stor vekt på opplysningene om manglende musebånd og risikoen for mus på loft, ønsket kjøper å få klarlagt hvor stor andel av utbedringskostnadene som var relatert til museskadene. Takstmann J. gjorde endringer i sin

rapport som følge av dette i revidert rapport datert 21.4.23.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, har forklart følgende:

I min tilstandsrapport har jeg opplyst "Det foreligger ingen opplysninger om eiendommen da dette er et dødsbo der arving ikke har kunnskap om historiske eller tekniske forhold". Jeg hadde ikke opplysninger om at det hadde vært en brann i boligen.

Kjøper har påbegynt renoveringsarbeider og brannskadene det vises til er avdekket ved åpning av konstruksjoner. Mine undersøkelser er basert på visuelle observasjoner.

I rapporten er det opplyst om bl.a. "Kryp kjeller er ikke inspisert og kaldloft er kun inspisert fra takluke pga lagret utstyr i boden."

Takkonstruksjon/loft er gitt TG2 i tilstandsrapporten. Det er opplyst at takkonstruksjonen har fuktskjolder/skader. Det er opplyst at lufting er for dårlig og at dette kan medføre kondensering. Det er også beskrevet fuktskjolder ved pipa i underaket. Videre skriver jeg i rapporten "Det ble ikke registrert aktiv fukt i disse punktene, og det antas at skjoldene er fra lengere tid tilbake og at situasjonen er utbedret".

Jeg anbefalte å kontrollere åpninger og sette på musebånd der åpningene mellom mur og kledning var for stor, men jeg så ikke tegn på skadedyr på min befaring. Jeg ser at kjøper har åpnet konstruksjoner og funnet avføring og reir etter skadedyr.

Jeg mener rapporten min dekker forholdene og gir klare indikasjoner hvor en kjøper selv må gjøre undersøkelser og vurderinger.

Kjøper er eier og daglig leder av (...) Eiendom AS

(...)

Dette har han drevet siden 2015 og det må forventes at han har kompetanse til å vurdere rapportens innhold og selv gjøre undersøkelser og vurderinger.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var hull i taket som følge av en tidligere brann, samt skader etter mårdyr. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fremholdt at takstmannen som fagperson ikke kunne ha unngått å legge merke til tilstanden på loftet, med de gamle brannskadene, urinlukt, ekskrementer, etc.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 635 444, og takstkostnader på kr 6 250, korrigert for egenandel på kr 10 000, jf. § 3-1 fjerde ledd. Det ble også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 19 868, i tillegg til krav om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav 15.11.22, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger avvik fra avtalen eller fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, jf. også avhl. § 3-10 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder, at det var satt TG 2 på takkonstruksjon og veggkonstruksjon, at takteking ikke var vurdert av takstmannen, at eiendommen ble solgt som dødsbo, samt at det måtte være påregnelig med forekomst av skadedyr i boligen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at takstmannen har bestridt ansvar.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at deler av de avdekkede skadene gikk ut over det som var påregnelig for kjøper, og utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kom også til at selgers takstmann skulle ha opplyst om synlige brannskader på loftet, jf. avhl. § 3-7. Etter fradrag for standardheving, satt sekretariatet prisavslaget til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til erstatning på kr 19 868, jf. avhl. § 4-14, før fradrag for egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

## **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om utmåling av prisavslag og erstatning for utbedring av skader etter mus, røyskatt og tidligere brann i en enebolig oppført i 1970. Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og nemnda er enig i det. Foretaket har heller ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Om utmålingen av prisavslaget, fremholdt sekretariatet:

Foretaket har anført at utbedringsbehovet ikke er tilstrekkelig dokumentert. Sekretariatet viser til reklamasjonsrapportene utarbeidet av takstmann J., hvor utbedringsbehovet etter vår oppfatning er tilstrekkelig dokumentert. Vi kan ikke se at det er noen grunn til å betvile J. sine vurderinger av utbedringsbehovet. Takstmann J. har som nevnt estimert utbedringskostnadene til kr 456 225 inkl. mva. Kjøper har innhentet et pristilbud for utbedring av forholdene på kr 639 194 inkl. mva. Det fremgår av pristilbudet at det er tatt utgangspunkt i rapporten fra J. men korrigert for uteglemte ting som deponi, isolasjon på loft og ny himling i hele huset. Sekretariatet kan heller ikke se at det er grunn til å betvile at dette er nødvendig, og legger pristilbudet til grunn for utmålingen.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Ved utbedring vil flere eldre bygningsdeler skiftes ut med nye, blant annet deler av kledning, isolasjon og undertak. Kjøper vil også dels få nye innvendige overflater. Selv om kjøper gjennom kostnadsestimatene oppgitt i tilstandsrapporten ble forespeilet at kostnadene til de mer umiddelbare nødvendige tiltakene var relativt lave, kunne ikke kjøper forvente nytt undertak, ny kledning eller ny isolasjon for de oppgitte kostnadene. På bakgrunn av boligens alder, synlige tilstand og det samlede opplysningsbildet, er det slik vi ser det grunnlag for et betydelig fradrag for at kjøper her får nye bygningsdeler med forlenget levetid, samt noe standardheving.

Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket takstkostnader på kr 6 250. I tråd med retts- og nemndspraksis kan kjøpers utgifter til fagkyndig vurdering for å dokumentere mangelen kreves dekket som en del av prisavslaget, se eksempelvis FinKN 2015-205, FinKN 2016-524, FinKN 2018-128 og FinKN 2018-943.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget, inkludert takstkostnader, passende kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for advokatkostnader på kr 19 868, som ikke er dekket av kjøpers forsikring.

Nemnda har lagt til grunn at rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand er å anse som et direkte tap som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14, forutsatt at vilkårene for erstatning er oppfylt. Se eksempelvis FinKN 2018-128, FinKN 2018-943, FinKN 2020-547 og FinKN 2020-733. Mangelfulle opplysninger gitt av selger eller selgers kontraktsmedhjelpere omfattes av selgers kontrollansvar. Det foreligger følgelig ansvarsgrunnlag. Ettersom foretaket i denne saken har bestridt ansvar, anser sekretariatet det som nødvendig for kjøper å søke advokatbistand. Kostnadene fremstår videre å være rimelige sett hen til sakens omfang.

Etter sekretariatets vurdering har kjøper dermed krav på erstatning på kr 19 868, jf. avhl. § 4-14, forutsatt at kostnadene kan dokumenteres.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag og erstatning på til sammen kr 269 868, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente fra 15.12.22, jf. rentel. § 2. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har delt seg ved vurderingen av prisavslaget og kravet om erstatning.

**Flertallet – Nygaard og Bones – bemerkter:**

Flertallet bemerker at prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig. Etter en samlet vurdering er flertallet enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000 inkludert takstutgifter, samt at kjøper tilkjennes erstatning for sin andel av advokatutgiftene på kr 19 868 i den grad de dokumenteres. Flertallet slutter seg til sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget slik denne er gjengitt over. Kjøper har i nemndsansmodningen argumentert for at prisavslaget bør være høyere, men flertallet er ikke enig i det. Det vises særlig til boligens alder og de opplysninger som var gitt om boligens tilstand forut for salget, samt at utbedringsarbeidene medfører at eldre bygningsdeler skiftes ut med nye, noe som dels medfører standardheving og dels forlenget levetid.

#### **Mindretallet – Sandvik – bemerk:**

Mindretallet bemerker at prisavslaget etter standardhevingsfradrag bør settes høyere.

Mindretallet finner ikke tilstrekkelige holdepunkter i taksten og reklamasjonsrapporten for at standardhevingsfradraget i denne saken bør utgjøre 60 %. Mindretallet finner at prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kan settes til kr 350 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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