

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-996

5.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – museskader – 48 år gammel bolig – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.22. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde fått flere oppgraderinger gjennom årene, og at den "tidvis" hadde blitt godt vedlikeholdt. Det ble opplyst at innvendige overflater hadde en enkel standard, og ytterveggene ble vurdert til TG 2, med merknad om sprekker, avflassing og avvik ved vindtetting. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr. Etter overtakelsen oppdaget kjøper museskader, og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var tale om en eldre bolig med behov for oppgraderinger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 169 394, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1974.

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

Dette er en romslig enebolig oppført 1974, med mye plass i både første etasje og kjelleren. (..) Boligen har fått flere oppgraderinger gjennom årene. Det har tidvis blitt godt vedlikeholdt. Overflatene innvendig i boligen har en enkel standard. (...)

Oppgraderingene som er gjort utenom vanlig vedlikehold er gjort på en god måte og forbedret huset. I 2001 ble det lagt ny takshingel, takrenner, vindski og toppbord. Taket har også blitt vedlikeholdt underveis. I 2014 ble oljefyren gjort om til biobrensel. Dette gjør at fyren tilfredsstiller dagens krav. I 2015 ble det lagt inn nye stikkledninger for vann og avløp til huset. Senere i 2019 ble også drenering rundt vest- og nordvegg tatt. Her ble det lagt grunnmursplast og nye dreneringsrør.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1987. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, var det krysset av "nei". Egenerklæringsskjemaet var signert av datteren til hjemmelshaver.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var ubebodd, men møblert. Overordnet vurderte takstmannen at boligen fremsto funksjonell og normalt vedlikeholdt, men alder- og bruksslitasje tilsa at fornyinger og rehabiliteringer måtte påregnes.

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 2. Det ble opplyst om begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter, men at det ikke var observert skjevheter eller skader. Fall fra grunnmur ble vurdert som ikke tilstrekkelig. Yttervegger ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det var påvist avvik ved overgangen mellom grunnmur og fasade. Det var avdekket stedvis sprekker og

avflassing på panel samt noen vridninger, og takstmannen vurderte at utskiftning kunne planlegges. Det ble anbefalt å rive konstruksjonen for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak ble gitt TG 1. Undertak, lekter og ytterteking ble gitt TG 2, med bl.a. opplysninger om sprekker og mose, og utilfredsstillende innfesting og overganger. Loftet ble også gitt TG 2. Det var påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.22, og overtatt av kjøper den 2.12.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper funn av skadedyr. Kjøper reklamerte over forholdet 27.12.22. Det ble i den forbindelse innhentet skaderapport fra Anticimex etter befaring den 1.2.23. Innledningsvis i rapporten fremgikk:

Kjøper overtok bolig den 2 Des. 2022. Ved overtakelse ble det merket sterk lukt på soverom som ble forbundet med urin. Dette var ifølge kjøper merkbart på visning, men bortforklart.

Det fremgikk videre av rapporten at det ved åpning av tak og vegger ble oppdaget muselort i taket, og punktvis aktivitet av mus i taket over hele flaten i første etasje under isolasjonsplater til loft. Fra rapporten hitsettes:

Det er vurdert til å ha vært angrep av mus i boligen. Mus er antatt å ha hatt tilgang til konstruksjonen via utett kledning og hjørnekasser. Da det er lite til ingen aktivitet i veggene er det antatt at mus har gått opp på loft og holdt seg mellom himling og isolasjonsplater. Det er lite sannsynlig at mus har beveget seg ned i stubbloftet.

Lukten som kjøper beskriver er antatt å ha kommet fra urin etter museangrep. Da konstruksjonen har stått åpen over lengre tid er det mulig at dette er årsaken til at det ikke er merkbart under inspeksjon. Avføring fra gnagere som ligger tørt i konstruksjon sees ikke på som en bygningskade.

Så lenge konstruksjonen har stått slik den er i dag kan bygget være angrepet flere ganger fra byggeår. Det er sannsynligvis vært sporadiske angrep av skogmus i boligen.

Kostnader til sikring og forebyggende tiltak ble vurdert til kr 18 612 inkl. mva.

Det ble også innhentet skaderapport fra W. takst datert 17.3.23. Det ble observert spor etter mus flere steder bl.a. deler av taket. Kostnader for forebyggende arbeid ble estimert til kr 20 750, og utbedringskostnader ble angitt til kr 75 644.

Det ble innhentet en ny skaderapport fra W. takst datert 17.1.24, hvor det bl.a. fremgikk at det ved åpning av gulv på soverom var observert muselort. Hva gjaldt utbedring fremgikk det at yttervegger var sikret med musebånd etter at kjøper hadde kledd om huset. Kostnader for utbedring av forurensning og forebyggende arbeid ble estimert til kr 83 000.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2, og har i hovedsak vist til at eiendommen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper påpekte at selger ikke opplyste om skadedyr i egenerklæringen, og at kjøper hadde avdekket at omfanget av museskadene var større enn først antatt. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger i tilstandsrapporten om skader som følge av mus. Kjøper har også anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av manglende opplysninger fra selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 169 394, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt krav om forsinkelsesrenter fra 24.2.24.

**Forsikringsforetaket** har anført at eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Det ble vist til at boligen var fra 1975

og hadde behov for oppgraderinger. Hoveddelen av bygningsdelene ble vurdert til TG 2 eller TG 3. Skadene var avdekket ved riving, og kjøper hadde planer om å renovere eiendommen.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og risikoopplysningene ved salget.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at museskadene ikke var upåregnelige, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Det er tale om en bolig oppført i 1974. Det er klart at byggeskikken var en annen på oppføringstidspunktet, og stilte helt andre krav til musetting. Gjennomgående har boligen fått tilstandsgrad 2 og 3. Kjøper er i tilstandsrapporten blitt gjort kjent med at utskifting av enkelte bygningsdeler kunne planlegges.

Forut for lovendringen i 2022, ble det i flere nemndsavgjørelser fremhevet at det ikke var uvanlig med mus i eldre hus, jf. eksempelvis FinKN 2018-129 (...).

Det vises videre til FinKN 2022-333, som foretaket også viser til, hvor nemnda kom til at det ikke var upåregnelig med mindre forekomst av mus i en bolig fra 1978 nær skogen.

På den andre siden har nemnda ved nyere nemndspraksis etter lovendringen i 2022, kommet til at museskader i eldre boliger kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2, særlig dersom skadeomfanget i seg selv fremstår som upåregnelig stort, se FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37, som kjøper også har vist til. Felles for de tre avgjørelsene er bl.a. at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

Det er riktignok ingen konkrete opplysninger om mus i dette tilfellet. I nærværende sak er det opplyst kjøper la merke til en sterkt lukt på soverommet, og at dette var merkbart på visning. Etter vårt syn vil dette kunne danne utgangspunktet for hvilke forventninger kjøper kunne ha til boligen.

I tilstandsrapporten fremgår det videre at yttervegger er gitt TG 2. Det er påvist at det stedvis ikke er vindtetting klemt i overgang mot grunnmur og at det er åpent inn mot etasjeskille. Årsaken til museangrepet er i skaderapporten fra Anticimex opplyst å skyldes at mus har hatt tilgang til konstruksjon via utett kledning og hjørnekasser. Kjøper har anført at det er vanskelig for en forbruker å forstå at dette innebærer risiko for skadedyr. Slik sekretariatet vurderer må det være rimelig å forvente at åpne konstruksjoner innebærer en større risiko skade for bygningsdelen.

Dette er også kommunisert i tilstandsrapporten der takstmannen skriver at det ved anbefales å rive til konstruksjonen for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting. At kjøper ikke har forstått rekkevidden av disse risikoopplysningene, er forhold som går utover det selger skal stå til ansvar for. Basert på boligens byggeår, med den generelle risikoen for mus, sammenholdt med de nevnte opplysningene, taler det for at risikoen for skadedyr og oppgraderingsbehov i boligen var påregnelig, jf. FinKN 2024-17.

Kjøper har videre vist til at det i egenerklæringsskjemaet er krysset av "nei" på spørsmål om skadedyr. Det bemerkes kort at det ved salget ble opplyst om salg ved fullmakt. Om selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet må anses uriktig må vurderes i lys av selgers kunnskap, ettersom egenerklæringsskjemaet konkret stiller spørsmål om hva selger "kjenner ... til". En avkrysning om at selger ikke kjenner til et forhold, blir dermed ikke objektivt uriktig selv om dere avdekker at det likevel foreligger skader og skjulte feil ved boligen. At selger opplyser at de ikke kjenner til mus, blir dermed ikke uriktig selv om dere senere avdekker mus i boligen – så lenge selger ikke kjente til forholdet. Slik saken er forelagt for oss, kan vi ikke se at det er dokumentert at selger kjente til forholdet.

Til sammenligning ønsker vi også å bemerke at mus utgjør et mindre skadeomfang enn rotter. I denne saken kan vi ikke se at det er dokumentert skadeomfang av en slik størrelsesorden at det går utover det kjøper med rimelighet måtte kunne forvente. Til sammenligning vises det blant annet til FinKN 2023-444 der det ble avdekket "store bol og ekstreme mengder avføring og urin".

Observasjoner fra Anticimex viser at det "punktvis" er funnet aktivitet av mus.

Sekretariatet oppfatter det slik at kjøper uansett skulle rehabilitere boligen, og at de opplyste skadene ble oppdaget i forbindelse med oppussingen. Det vises blant annet til at det ved første skaderapport fra Anticimex allerede hadde åpnet konstruksjonene i vegg og tak. På befaringen fra W. takst i mars 2023 er det beskrevet i rapporten at store deler av boligen revet innvendig på befaringsdagen. I rapporten fra W. takst i januar 2024, er det opplyst at hele 1. etasje var oppusset, slik at det ikke var mulig å inspisere bjelkelaget ned til kjeller. Nemnda har tidligere uttalt at utgifter til annet enn utbedring av den konkrete mangelen må holdes utenfor påregnelighetsvurderingen, jf. FinKN 2024-258.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det legges særlig vekt på at det er tale om en gammel bolig, der bygningsdelene gjennomgående er gitt TG 2 og TG 3, samt at skadeomfanget ikke kan sies å gå utover det som i alminnelighet måtte forventes. Museskader som sådan ligger etter praksis normalt innenfor det forventbare i eldre hus, jf. bl.a. FinKN 2016-515 og FinKN 2017-299.

I kjøpers nemnsanmodning er det fremsatt ny anførsel om mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Det er gjort gjeldende at takstmannen ikke bare skulle ha opplyst om at det var åpent inn mot etasjeskillet, men at denne åpningen utgjorde en betydelig risiko for skadedyr.

Nemnda er ikke uenig i at takstmannen med fordel kunne ha omtalt hvilken risiko som lå i åpningen inn mot etasjeskillet, men samtidig bør det være relativt kjent for den gjengse boligkjøper at mus og rotter lett kan komme seg inn i åpninger i konstruksjonen. Takstansvar etter avhl. § 3-7 forutsetter normalt grov uaktsomhet, og slik denne saken ligger an, kan nemnda ikke se at takstmannen utviste kvalifisert klanderverdig opptreden ved å ikke eksplisitt opplyse om risikoen for museskade i boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).*