

Finansklagenemnda Eierskifte 202404386

Avgjørelse FinKN 2025-132

10.2.2025

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

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

Museskader – opplyst om "tiltak" etter tidligere tilfeller av mus – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1966/68 ble solgt for 3,25 mill., og overtatt av kjøper 1.5.23. Boligen ble markedsført som *"svært lekker"* og *"attraktiv"*, med gjennomgående god standard etter oppussing i 2018. Selger opplyste i egenerklæringen om tidligere tilfeller av mus i 2020 og 2022, og at tiltak hadde blitt iverksatt for å håndtere problemet. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper muselort og en oppnaget nøttepose i en kjøkkenskuff, og reklamerte til foretaket over museskader. Kjøper anførte at forekomst av mus var upåregnelig ettersom det ble opplyst om tetttiltak ved salget, og at selger uansett hadde gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at selger opplyste ved salget om tidligere forekomst av mus, og at forholdet derfor ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 24 000.

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 leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1966/68.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en *"svært lekker og lys"* 2-roms leilighet som var pusset opp i 2018. Videre ble det opplyst at boligen var *"et svært attraktivt objekt"* og at den var *"preget av gjennomgående god standard og et moderne uttrykk"*.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at bygningen hadde generelt redusert tilstand, og restlevetiden på enkelte bygningsdeler ble vurdert ut fra en alder på 55 år. Selve leiligheten ble opplyst å ha alminnelig god standard og normalt vedlikeholdt.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020. På spørsmålet om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende, krysset selger av *"Ja"*, og opplyste:

Har hatt tilfelle med mus høsten 2020, lokalisert i kjøkkeninnredningen. Borettslaget engasjerte (firma P.) for å sette inn tiltak (musekost). Ikke mus i etterkant av dette før høsten 2022. Tiltak (mousetop og stålull) satt inn etter befaring og videre anbefaling av N. skadedyrkontroll (i regi av borettslaget). Ikke vært noen tilfeller i etterkant av at disse tiltakene ble satt inn.

Boligen ble solgt for kr 3,25 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.5.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper mus i boligen og reklamerte den 22.5.23.

I befaringsrapport fra firma P. datert 26.5.23 fremgikk:

Det er funnet muselort og oppnaget nøttepose i kjøkken-skuff. Det er tatt 2 stk mus i klappfeller under kjøkkenbenk. En av de så voksen ut.

Det ser ut til at det tidligere har prøvd å bli med Mousestop på to forskjellige steder. Det ser ut til at mus har kommet seg ut en av de stedene, eller ved et hjørne som ikke ser ut til å være tettet. Det er vanskelig å komme seg til for å se nøyaktig om det er mulig for mus å komme seg inn fra hjørnet, men det er en liten sprekk der. Det ser ut som treverksbiter ved siden av der har blitt tettet, noe som kan se ut som at en mus har gnagd seg gjennom.

Nylig eier merket mus-aktivitet en og halv uke etter innflytning, og det kan virke sannsynlig at disse hullene ikke har oppstått etter hun flyttet inn i boligen.

Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse med håndverker, der det ble antatt at skadene kunne utbedres for kr 25 000 inkl. mva. Arbeidet omfattet demontering av skap og tetting av musehull bak kjøkkenskapene.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen ble renovert i 2018, og fremsto i utmerket stand. Det ble vist til at det var sannsynliggjort at det hadde vært mus i boligen, og at tidligere forsøk på utbedring ikke hadde vært vellykket. Selv om det var opplyst om tidligere problemer med mus, var det ikke påregnelig med ny forekomst kort tid etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 24 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og har vist til at selger opplyste om to tilfeller av mus i leiligheten ved salget. At det var kommet mus i 2022, til tross for utbedringen i 2020, talte for at det kunne forekomme museaktivitet selv etter at det var foretatt tiltak, og at dette derfor ikke kunne anses som upåregnelig. Boligen var i samsvar med kjøpers forventninger, og selger hadde ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at museskadene i boligen ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, da aktiviteten ble ansett som sporadisk og av begrenset omfang, og at forholdet ikke gikk utover hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet museskader i leiligheten, som er oppført i 1966. I salgsoppgaven heter det blant annet at leiligheten er oppusset i 2018, at den har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Samtidig er det i tilstandsrapporten opplyst at bygningen generelt har dårlig tilstand, og nemnda bemerker at kjøper på denne bakgrunn måtte ta utgangspunkt i at enkelte bygningsdeler – herunder den grunnleggende konstruksjonen – var fra byggeåret.

Sekretariatet, som ikke fant grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

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. 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. Felles for de tre avgjørelsene er bl.a. at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

I dette tilfellet har selger opplyst om forekomst av mus ved tidligere anledninger, henholdsvis i 2020 og høsten 2022. I nemndspraksis er det gjennomgående lagt til grunn at når det opplyses om et problem, har kjøper langt på vei overtatt risikoen for problemets omfang. Se bl.a. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519.

Når det er sagt, plikter selger å gi fullstendige opplysninger om omstendigheter ved boligen som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om. Selger kan derfor ikke underdrive eller bagatellisere omfanget av et kjent problem, jf. bl.a. FinKN 2016-167 og FinKN 2014-443. At selgers opplysningsplikt vil kunne gå foran kjøpers undersøkelsesplikt følger også direkte av ordlyden i avhl. § 3-10.

Slik saken er opplyst for oss, finner vi det imidlertid ikke dokumentert at det var tale om et omfattende museproblem. Det fremstår som at museaktiviteten i borettslaget har oppstått tilbake i tid, og at forekomsten synes å være gjentakende. Aktiviteten i den aktuelle boligseksjonen synes å ha vært sporadisk og av begrenset omfang. Det vises til at det er avdekket aktivitet av mus med 2 års mellomrom. Under befaringen av firma P. fremgår det at det er funnet 2 mus i klappfeller. Det er ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forhold utover det som allerede er opplyst. Vi kan ikke se at det er dokumentert at selger har observert museaktivitet etter at forholdet ble utbedret i 2022. Vi kan heller ikke se at selger kjente til at utbedringen ikke var forsvarlig.

Sett hen til alderen på selve bygningen, sammenholdt med de konkrete risikoopplysningene om museaktivitet, kan vi vanskelig se at det avdekkede forholdet går utover det kjøper med rimelighet måtte kunne forvente. Vi legger her også vekt på at det kun foreligger en SMS-korrespondanse med et prisanslag på kr 25 000. Slik sekretariatet forstår det, fremstår derfor skadeomfanget å være relativt begrenset.

Til sammenligning vises det til FinKN 2024-795, hvor nemnda kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for forekomst av mus/museskader etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda sluttet seg her til sekretariatets vurdering av at de dokumenterte museskadene fremsto som relativt beskjedne, og at kjøper ikke i tilstrekkelig grad hadde dokumentert de påberopte utbedringskostnadene. Det vises også til FinKN 2023-444 der nemnda la vekt på at det i skaderapporten 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 middel 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.

Vi kan ikke se at et lignende skadeomfang er dokumentert i herværende sak. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at det foreligger avvik fra byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I nemnsanmodningen har kjøper særlig fremhevet at *"det eksplisitt er opplyst om at det er foretatt musesikring på kjøkkenet i leiligheten"*, og at det da foreligger et forventningsavvik når det likevel må gjøres musesikringstiltak. Nemnda viser til at det i egenerklæringsskjemaet var opplyst om at det var gjort musesikringstiltak i 2020 og 2022 etter at det ved begge anledninger var observert mus i leiligheten. Det er ut fra dette sannsynlig at tiltakene som var gjort i 2020 ikke var tilstrekkelige for å hindre mus i å komme inn i leiligheten. Nemnda kan ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget ikke se at det var upåregnelig for kjøper at det kunne bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre mus i å komme inn i leiligheten, selv etter tiltakene i 2022. Det vises i denne forbindelse til at det må anses som alminnelig kjent at mus kan komme inn i svært små åpninger og sprekker.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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