

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-308

26.3.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Museskader – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23. Ved salget ble boligen bl.a. beskrevet som "fortløpende oppgradert" og "godt vedlikeholdt". Veggkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var musebånd i nedre kant av konstruksjon, og at det enkelte plasser var oppsprukket bordkledning, og at musebånd måtte etableres.

Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1. I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden byggeår, og det ble bl.a. opplyst om ny bordkledning og utskiftning av vinduer sør- og vestvegg utført av faglærte i 2003. Selger svarte at han ikke var kjent med at det hadde vært skadedyr i boligen. Ved demontering av kjøkkeninnredningen i forbindelse med oppussing av kjøkkenet, avdekket kjøper muselort den 11.3.24, og reklamerte samme måned. Kjøper fant også flere døde mus bak ventilatoren, samt muselort ved demontering av takplater på kjøkken og stue, og på kvisten. Fagkyndig har konstatert at det ikke var montert noen form for sikring mot mus under den nye bordkledningen, og at mus hadde fri tilgang til hele konstruksjonen. Det ble påvist omfattende museskader i isolasjonen i yttervegger og himling, og at ytterkledning, papp og lekter måtte rives for å skifte isolasjon. Kjøper har anført at skadene ikke var påregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det i alle tilfeller var påregnelig at mus hadde tilgang til boligen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 765 125.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1978.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som "velholdt", "fortløpende oppgradert", "fått tilført mange påkostninger opp gjennom årene" og "godt vedlikeholdt".

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), med følgende opplysninger:

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Eier opplyser om et det er 15 cm isolasjon i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Oppsprukket bordkledning enkelte plasser.
- Bordkledning ligger for nært terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terrasse og bordkledning. Bord med sprekker bør byttes.

Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av Sponplater.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverommet i hovedetasjen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

I tilstandsrapportens beregning av boligens tekniske verdi, ble det fra normale byggekostnader (kr 4,5 mill.) gjort et fradrag på kr 1,150 mill. for "utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler".

I egenerklæringen fremgikk det at selger flyttet inn i boligen da den var nybygd i 1978. På egenerklæringens spørsmål om "Tak, yttervegg og fasade", opplyste selger bl.a. at det i 2003 ble lagt "Ny bordkledning og skiftet vinduer sør og vestvegg", at arbeidet, i tillegg til nytt rekkverk på garasje, ble utført av faglært K., samt at selger hadde dokumentasjon på arbeidet. Videre opplyste selger om "Ny altan. Isolasjon under altan, hele forsides hus mot frittstående garasje, oppkjørsel og foran garasje", utført i 2003 av faglært. Firmanavn ble oppgitt til "Altan: Byggfirma R. AS Grunnarbeid og isolasjon: byggfirma Ø". På spørsmål om det hadde vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen, svarte selger "Nei, ikke som jeg kjenner til".

Kjøper har opplyst at loftsluken til kryp loftet var åpen under visningen og at de hadde befart kryp loftet, samt konstatert at det var ryddet og rengjort.

Boligen ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23, og overtatt av kjøper den 8.7.23.

I forbindelse med oppussing av boligens kjøkken, avdekket kjøper den 11.3.24 muselort ved demontering av kjøkkeninnredningen. Ifølge kjøper ble det også funnet flere døde mus bak ventilatoren, samt muselort ved demontering av takplater på kjøkken og stue, og muselort på kvisten.

I skademelding til sin bygningsforsikring hos Fremtind Forsikring AS datert 13.3.24, opplyste kjøper at de den 11.3.24, ved oppussing/bytte av kjøkken, oppdaget muselort og musekadaver på toppen av og bak kjøkkeninnredningen. Kjøper svarte "Vet ikke" på spørsmål om det ble skader på bygningen, og opplyste bl.a. følgende:

Har boligkjøperforsikring gjennom Help, men synes det er ryddig å melde skaden til selskapet huset er forsikret i. Det sto ingenting i takstrappert eller egenerklæring om mus i boligen, så det er fortvilende å oppdage dette nå.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 13.3.24.

Fremtind engasjerte firma P. for en undersøkelse, og i skaderapport datert 18.3.24 fremgikk det bl.a. at mus tok seg inn i konstruksjonen, og det ble anbefalt tetting av alle tilgangsveier. Det ble opplyst at hele huset var under renovering, og gitt følgende oppsummering:

Enebolig fra 1978 hvor bordkledning vart byttet i 2003. Det er ikke montert noen form for sikring mot mys under den nye bordkledningen. Her har mus fri tilgang til hele konstruksjonen. Årsak til bytte av bordkledning er ukjent. Siden huset er under oppussing var det lett å se skade på isolasjonen i himling, kaldloft og alle vegger. Her bør en byggsakkyndig ta en takst. FT kjøpte huset våren 2023 og kjente en rar lukt, FT fant da avføring etter mus på kaldloft. Her er det stor sannsynlighet at mys har hatt tilhold i bolig helt siden 1978.

Kjøper innhentet et kostnadsoverslag fra entreprenør M. AS datert 22.3.24 på kr 668 750 for riving og gjenoppbygging etter museskade, herunder av himling og yttervegger.

Kjøper engasjerte også takstfirma T. AS, som utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 8.5.24:

Den 11 mars 2024 ble det satt i gang planlagt oppussing av begge etasjer. I 2 etasje medførte det riving av overflater på vegger, himling og gulv, samt innvendige vegger rundt alle rom untatt badet. Arbeidet utføres av entreprenør M. AS. Under dette arbeidet ble det oppdaget omfattende museskader i isolasjonen i yttervegger og himling. Ved undersøkelse er det funnet museskader også i tilleggisolasjonen. Denne isolasjonen er lagt utenpå asfaltplatene. For å komme til å skifte den må utvendig kledning rives.

(...)

Museskadene som er påvist i himling og innvendige vegger er omfattende. Isolasjonen er skadet av ekskrement og ganger. Ekskrement og urin kan gi lukt i huset og gangene reduserer isolasjonsverdien. Skadene er spredt utover alle himlings- og veggflatene og krever tiltak i form av utskifting av isolasjon og plast. I utvendig tilleggisolering er det funnet ekskrement, ganger og hulrom i isoleringen, samt lager av frø. Ekskrement her på utsiden av asfaltplatene vil ikke gi lukt inn, men gangene kan redusere isolasjonsverdien denne tilleggisoleringen skulle hatt. For å komme til å skifte denne isolasjonen må ytterkledning, papp og lekter rives. Kledningen er spikret og vil skades av rivingen. Arbeidet innvendig er blitt 2 måneder forsinket på grunn av nødvendig utbedring av skadene. Familien bor i annet hus mens arbeidet pågår.

Utbedring av museskadene gir økte kostnader som kjøper ikke forventet og som kommer i tillegg til det planlagte arbeidet, både i form av arbeidskostnader, materiell og forsinket innflytting.

KOSTNADER VED UTBEDRING AV MANGLER

Ekstra arbeid for utskifting av isolasjon og plast innvendig, grunnet kledning, papp, lekter og isolasjon utvendig. Pris fra utførende firma kr. 668.750,- inkl.mva

Tillegg for maling kledning ett strøk på grunnet kr. 52.500,- inkl mva

Husleietap/ Ekstra kostnad ved forsinket innflytting 2 mnd à 18.000,- kr. 36.000,-

SUM KOSTNADER FOR UTBEDRING AV MANGLER kr. 757.250,- inkl. mva

Det ble fremlagt faktura på kr 7 875 for rapporten.

Ifølge kjøper var ikke oppussingen ment å modernisere boligens tekniske konstruksjon, da denne var beskrevet å være i god stand og etterisolert. Oppussingen besto kun av modernisering og flytting av lettvegger. Boligens øvrige konstruksjon, slik som isolasjon i etasjeskillere og yttervegger, var ifølge kjøper uberørt av den planlagte oppussingen.

Kjøper har innhentet en uttalelse av 18.9.24 fra entreprenør M. AS, som bl.a. forklarte at forholdet ble avdekket da de startet arbeidene i begynnelsen av mars 2024.

Foretaket har fremlagt en e-post fra selger, hvor det også var vedlagt faktura fra byggfirma R. datert 13.10.03, for bygging av altan og utarbeider.

Kjøper fremla en vurdering fra takstfirma T. AS av 24.1.25 av hvorvidt boligen fikk en standardheving eller en høyere markedsverdi som følge av utbedringen. Det ble gitt følgende konklusjon:

KONKLUSJON

Kledningen på huset hadde fått en vurdering som tilsier at den med mindre tiltak som utskifting av enkelte bord, kunne vare i svært mange år. Vår vurdering er at markedsverdien ikke ville blitt påvirket i vesentlig grad om kledningen hadde vært skiftet dagen før salg. At kjøper var villig til å gi kr. 700.000,- over verdivurdering er et godt bevis på dette. Skal det gjøres et fradrag for standardheving må det vurderes ut fra teknisk verdi og tilstand på ytterkledningen. Dette blir en teoretisk betraktning der vår vurdering er at et fradrag maks vil beløpe seg til kr. 143.500,- inkl. mva. Dette er basert på gjenkjøpskostnadene, en levetid på minst 50 år samt alder og tilstand på kledningen ved kjøpstidspunktet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til opplysningene om at boligen hadde god standard, og at selger ikke var kjent med skadedyr. Selger hadde gjort betydelige konstruksjonsinngrep i boligen ved sin renovering, og på bakgrunn av salgsdokumentasjonens opplysninger om isolasjon, hadde kjøper en klar forventning om at boligen ble etterisolert da bordkledningen ble byttet i 2003. Forholdene som ble gitt TG 2 ved salget var av mer bagatellmessig karakter. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, og vist til at

museskadene ikke ble oppdaget før våren 2024. Kjøper anførte at det ikke skulle foretas et standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget, subsidiært at fradraget måtte være begrenset til kr 143 500 iht. vurderingen fra takstfirma T.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 765 125, inkludert kostnader til husleietap, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til rapporten fra firma P., og gjort gjeldende at kjøper allerede ved overtakelsen avdekket spor etter mus i boligen. I alle tilfeller har foretaket anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har særlig vist til at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at det var påregnelig at mus hadde tilgang til boligen, og at dette kunne medføre skader på bygningskroppen. Det var bl.a. opplyst at boligen ikke hadde musebånd. Kostnadene som fremgikk av kjøpers dokumentasjon samsvarte ikke med de funn som var dokumentert i rapportene, noe som underbygget at kostnadene i all hovedsak gjaldt renoveringen kjøper allerede hadde planlagt før museskadene ble avdekket. Videre har foretaket bestridt at det i salgsdokumentasjonen ble opplyst at boligen var etterisolert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Selv om det i utgangspunktet ikke var upåregnelig at det kunne være mus og/eller museskader i boligen, fant sekretariatet at kjøper likevel ikke hadde grunn til å forvente omfattende skader etter mus i isolasjon i alle himlinger og innvendige veggflater, jf. bl.a. FinKN 2023-444. Sekretariatet utmålte et prisavslag etter fradrag for standardheving på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12. Det var ikke grunnlag for å kreve erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og utmålte et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 200 000. Om sistnevnte fremgår følgende i begrunnelsen:

Som et utgangspunkt skal kjøpers prisavslag beregnes ut ifra den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og det er kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2016-293.

I kostnadsestimat fra entreprenør M. AS er rivning og gjenoppbygging etter museskader estimert til kr 668 750. Beløpet omfatter fjerning, levering og montering av plastfolie og isolasjon i himling, samt rivning/fjerning, og levering/montering av nye asfaltplater, vindsperre, sløyflekter, spikerlekter, musebånd og ferdig grunnet kledning (ikke malingsbehandlet), samt rigg og drift.

I reklamasjonsrapporten fra takstfirma T. AS er det lagt til grunn totale kostnader på kr 757 250. Beløpet tilsvarer "Pris fra utførende firma", herunder kr 668 750 for "Ekstra arbeid for utskifting av isolasjon og plast innvendig, grunnet kledning, papp, lekter og isolasjon utvendig". Takstfirma T. AS har lagt til kr 52 500 for "maling kledning ett strøk på grunnet", og kr 36 000 for "Husleietap/ Ekstra kostnad ved forsinket innflytting 2 mnd à 18.000,-".

Slik saken er dokumentert, har vi funnet det sannsynliggjort at ekstrakostnadene til utbedring av museskadene utgjør totalt kr 721 250.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid, skal dette komme til fradrag ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A.

Kjøper vil ved utbedringen få ny isolasjon og yttervegger med ny oppbygging og ny kledning. Ettersom det måtte forventes at isolasjonen kunne være fra byggeår, må det ved utmålingen gjøres et betydelig fradrag som følge av at boligen får ny isolasjon. Det må også gjøres et fradrag for at ytterbord med sprekker oppgraderes med nye bord, og at det monteres musebånd/lusing. I tillegg må det gjøres et visst fradrag som

følge av at veggkonstruksjon ble gitt TG 2, for boligens alder og for at malingen på ytterkledningen må antas å være fra 2003. Fradraget må fastsettes skjønnsmessig.

Kjøper har i nemndsanmodning gjort gjeldende at prisavslaget er satt for lavt. I lys av bl.a. ny sakkyndig uttalelse fra takstfirma T. AS er det anført at det ikke skal gjøres noe standardhevingsfradrag, subsidiært at fradraget må begrenses til kr 143 500.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser mot prisavslaget, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Prisavslaget skal utmåles med utgangspunkt i hva kjøper kunne forvente, slik at man verken kommer bedre eller dårligere ut om avvikene tenkes bort. Kjøper vil få nye bygningsdeler gjennom utbedringen av mureskader, samtidig som forventningsvurderingen må ta utgangspunkt i de mange risikoopplysningene som tross alt ble gitt ved salget: Veggkonstruksjon ble gitt TG 2, det ble bl.a. opplyst at det ikke var musebånd i nedre kant av konstruksjon, enkelte plasser var det oppsprukket bordkledning, samt at musebånd måtte etableres. Nemnda finner derfor, som sekretariatet, at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter fra påkravstidspunktet tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).