

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-339

2.4.2025

Fremtind Forsikring AS

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

46 år gammel fritidsbolig – skadedyr – TG 2 og TG 3 – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1976 med tilbygg fra 2011 ble solgt for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.22. Fritidseiendommen ble markedsført som "koselig", og ble opplyst å ligge i naturskjønne omgivelser ved vannet. Ved salget ble det opplyst at selger ikke hadde kjennskap til problemer med skadedyr, og boligens veggkonstruksjon ble vurdert til TG 1. Etasjeskille/gulv mot grunn, krypkjeller og grunnmur og fundamenter ble vurdert til hhv. TG 3 og TG 2. Det ble opplyst at boligen var musesikret i 2022, og at en frittliggende badstue var totalrenovert i 2019 av Recover. Etter overtakelsen ble det avdekket avføring etter mus og røyskatt, samt levende og døde mus i konstruksjonen. Det ble avdekket flere store åpninger i stubb, og større skader i bjelkelag. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om museforekomst, og viste til at det ikke ble opplyst at badstuen ble renovert grunnet museskader. Forholdet fremsto i alle tilfeller upåregnelig all den tid selger ikke hadde opplyst om forekomst av skadedyr på eiendommen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste blant annet til at det var tale om en eldre hytte med et oppgraderings- og moderniseringsbehov. I tillegg ble det vist til at hytten lå i et skogsområde, og at det derfor ikke kunne være upåregnelig med skadedyr. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 130 123, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader etter mus og røyskatt, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom i Finnmark oppført i 1976 med tilbygg fra 2011. Eiendommen består av hytte, uthus med utedo, og en frittliggende badstue.

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

Koselig hytte med badstue, stor terrasse, naturskjønn beliggenhet og idyllisk naturtomt ved vannet

(...)

Iflg X kommune foreligger det ingen plantegninger. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens innredning er i samsvar med tiltak. Kjøper overtar all ansvar og risiko.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte fritidsboligen i februar 2009. På spørsmål om kjennskap til om boligen var endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, har selger svart "ja" og opplyst at arbeidet er gjort "faglært". Selger har kommentert:

Hytten ble bygget ut med et soverom og gang. Arbeidet utført av eier.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis burde gjøres av andre, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til fukt, sopp eller råteskader, har selger svart "ja", og har opplyst "noe råteskape på nordvegg. Feil utbedret juli 2015". På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skadedyr/insekter på eiendommen, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen, har selger svart "nei".

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, fremgikk følgende:

Areal (BRA): Fritidsbolig 60 m², Uthus /m utedo 10 m², Badstue 10 m², Uthus 11 m²

(...)

Fritidsboligen er generelt oppgradert fra ca. 2011 – 2022 (både innvendig og utvendig).

(...)

Yttervegger på opprinnelig fritidsbolig er laftet. Eier informerer om at "nord vegg" er etterisolert med 70mm mineralull, vindsperre, lufterlekter og utvendig panel i 2016. Ytterveggene på tilbygget er isolert med 150mm, vindtettet, lufterlekter og utvendig panel i 2011. Eier informerer om at de utvendige fasadene ble malt i 2016.

(...)

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjoner (Pasvik laft) i 1970, senere utvidet i 2011 med tilbygg av bindingsverk.

Vedlikehold Fritidsboligen er generelt vedlikeholdt.

Boligens veggkonstruksjon ble vurdert til TG 1:

Opprinnelig fritidsbolig er laftet. Nord vegg er etterisolert med 70mm mineralull, vindsperre, lufterlekter og utvendig panel i 2016. Ytterveggene på tilbygget er isolert med 150mm, vindtettet, lufterlekter og utvendig panel i 2011. Eier informerer om at de utvendige fasadene ble malt i 2016. Eier har montert musebørste under panelbord i 2022.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"):

Tradisjonelt stubbgulv av trekonstruksjoner fra ulike årstall (1970 fritidsbolig og 2011 tilbygg på fritidsbolig). Eier informerer om at begge etasjeskillere er isolert, men det er usikkert type materiale og mengde. Nytt stubbgulv i 2011 har asfaltplater ned mot grunnen, isolert med 150mm steinull mellom bjelkene, plattformgulv av 22mm sponplater. Det er foretatt stikkmålinger (nivelleringer) og det må generelt forventes skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 30mm avvik i rommet i stue (gammel del).

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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter ble vurdert til mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Fundamentering består primært av murte leca pilarer under tre dragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Bakken er ikke markisolert, og det må derfor forventes noe bevegelser. Det er registrert noe skjevheter i etasjeskiller.

Tiltak

- Tiltak: Det anbefales å mark isolere, samt justere høyde på drager og pilarer. Det må forventes tiltak.

Det ble også opplyst om krypkjeller, og denne ble vurdert til mørk TG 2:

Det er generelt relativ lav høyde fra underkant stubbgulv til bakken (under 600mm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Bakken er ikke fuktsikret.

Tiltak

- Tiltak: Det anbefales å fuktsikre grunnen med plast eller tilsvarende.

Badstuen (separat bygning) ble opplyst å være fra 1970, og fra rapporten hitsettes:

Standard: Badstue oppført i trekonstruksjoner på 1970 tallet, men er totalrenovert i 2019.

Vedlikehold: Badstuen er generelt vedlikeholdt.

Beskrivelse: Badstue oppført i trekonstruksjoner. Eier informerer om at hytta er totalrenovert innvendig i 2019 (utført av eier selv).

I tilstandsrapporten ble det også på spørsmål om eier har utført håndverktjenester på boligen siste 5 år, svart "Ja", og kommentert "Badstuen er totalrenovert av Recover AS i 2019".

Fritidsboligen ble solgt for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.22, og overtatt av kjøper den 14.10.22.

Etter overtakelsen ble det avdekket betydelige mengder avføring fra mus og røyskatt i det ytterste bjelkelaget, samt levende og døde mus. Årsaken syntes å ha sammenheng med større åpninger i stubbgulvet, samt manglende isolasjon.

Kjøpers bygningforsikring (Fremtind) innhentet en rapport fra F. AS av 8.11.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Under avdekkingen av det ytterste fakket i bjelkelaget oppdaget vi betydelig mengde museekskremer. Vi fant både levende og død mus. I tillegg er det oppdaget flere åpninger i stubbloftspanelen. Ca 2,4 m under fritidsboligen fra yttervegg er det en stor åpning der man kan se at det mangler isolasjon i tillegg er det mengde med mus/røyskatt ekskrementer.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader Ft er blitt anbefalt til å musesikre under fritidsboligen da det er mange store åpninger i stubb. Reparasjonen av det ytterste fakket i stubb ble utført ved å bytte ut ut stubbloftspanel med stubbloftsplater. Mus trenger enkelt igjennom stubbloftsplater slik at Ft bør henge opp musenetting.

Skadeomfang Ytterste fakk og veranda er reparert. Oppdaget mer skade i isolasjon og trevirke i bjelkelag ca 2,4 m under fritidsboligen. Kan forvente større skadeomfang når bjelkelag er avdekket.

Skaderapporten hadde flere bilder, som bl.a. viste levende mus, åpninger i stubbloftspanel, samt «mengde av mus og røyskatt avføring».

Det ble fremlagt pristilbud fra H. Bolig datert 26.2.24 på kr 124 279 for de- og remontering av kjøkken og ovn, riving av stubbgulv under bjelkelag, bytte av isolasjon, beising av tregulv og lister, samt rigg og drift.

I e-post datert 13.3.24, har kjøper forklart følgende til foretaket:

Jeg snakket i går med forrige eier og han opplyser nå at de har hatt skadedyr (mus og røyskatt) i badstuen og totalrenovert denne for få år siden. Dette ble også nevnt da vi hadde overtakelse uten at jeg tenkte mer over dette. I egenerklæringen er det krysset av for at det ikke kjennes til at det er skadedyr på eiendommen. I rapporten fra snekkerfirmaet som tok saken, og utarbeidet rapporten, som ble dekket av egen forsikring går det frem at det er store hull i stubbgulvet. Dette er bilder som er under hytta hvor det ikke er mulig og

komme til uten å demontere veranda slik vi gjorde da det ble lukt i hytta, og det var derfor ikke mulig og oppdage da vi var og inspiserte hytta før vi kjøpte den. Da det ble lagd tilbygg på hytta burde skadene i stubbgulvet blitt oppdaget og utbedret.

Vi mener helt klart at hytta er i mye dårligere forfatning enn det fremkom av takst og egenerklæring og ber derfor om erstatning slik det tilsendte pristilbudet på utbedring viser.

Ifølge foretaket har selger på telefon den 4.4.24 opplyst følgende:

Selger informerer om samtalen med kjøper, de har ikke sagt noe spesielt til kjøper, men kjøper mener selger skulle betale for utbedring av skadene. Selger har aldri opplevd skadedyr i selve hytten tidligere.

I klagesvaret har foretaket presisert følgende:

Kjøper har i epost av 13.03.2024 opplyst at han har snakket med selger på telefon, og at selger har bekreftet at de tidligere har hatt mus og røyskatt på eiendommen. Som det fremgår av e-posten gjaldt imidlertid dette i badstuen. Badstuen er i henhold til salgsoppgaven en frittliggende bygning som ligger nede ved vannkanten. At det tidligere har vært mus i badstuen, kan derfor ikke tas til inntekt for at selger også har oppdaget mus og/eller røyskatt i stubbgulvet i hovedhuset. Selger har tvert om i sin forklaring opplyst at de aldri har opplevd skadedyr i selve hytta.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at skadedyrproblematikken hverken var adressert i takstrappporten eller i selgers egenerklæring, til tross for at selger senere hadde erkjent at det hadde vært skadedyr på eiendommen. Selger har tilbakeholdt opplysninger om årsaken til at badstuen ble totalrenovert, og hvorfor det ble montert musebørste i 2022. Til tross for at gulv mot grunn var vurdert til TG 3, var det ikke noe som tydet på et behov for umiddelbare tiltak. Forholdet var ikke tydelig kommunisert i salgsopplysningene, jf. avhl. § 3-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 124 279, samt krav om dekning av advokatutgifter på kr 5 844, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at den aktuelle eiendommen var en eldre fritidsbolig i et friluftsområde med mye natur og skog rundt. Grunnmur og fundamenter ble vurdert til TG 2, og etasjeskille/gulv mot grunn var gitt TG 3. Boligens tilstand tilsa at det måtte være påregnelig med tiltak og utskiftninger. Det var ikke holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake opplysninger om skadedyr i boligen. At det hadde vært mus i badstuen, var ikke ensbetydende med at selger hadde hatt mus i selve hytta. Montering av musebørste var et naturlig tiltak etter å ha opplevd mus i en bygning i nærheten. Selgers opplysningsplikt omfattet ikke feil og skader som selger hadde rimelig grunn til å anta var forsvarlig utbedret. Skadene ble først avdekket etter riving av stubbloftet. Det var ingen holdepunkter som tilsa at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet påpekte at selgers avkryssing i egenerklæringen var uriktig, når selger i ettertid forklarte at det hadde vært skadedyr i *badstuen*. Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til skadedyr i *selve hytta* – som kjøpers mangelskrav omhandlet. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og heller ikke etter avhl. § 3-2 i lys av boligens alder og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet skader etter mus og røyskatt i en fritidsbolig oppført i 1976 med tilbygg fra 2011.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8:

I selgers egenerklæring er det krysset av "Nei" for spørsmål om kjennskap til om det har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen. Etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 3 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om stubbgulv fra oppføringsår. Begge etasjeskillere skal være isolert, og det er målt avvikende høydeforskjeller. Tilstandsgraden gis på bakgrunn av avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik. Det blir gitt et kostnadsestimat på kr 50 000 – 100 000. Kryp kjeller blir vurdert til TG 2 "mørk", og det blir opplyst om "relativt lav høyde" fra underkant stubbgulv til bakken. Veggkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble opplyst om isolerings- og malingsarbeider i 2011 og 2016, samt om montering av musebørste i 2022.

Kjøper har opplyst at de avdekket skadene da stubbgulvet ble åpnet i forbindelse med en vannlekkasje 18.8.23. Det ble funnet både levende og døde mus, samt mus- og røyskatt-ekskremer. Skadene er lokalisert i den eldste delen av fritidsboligen.

Når det gjelder avkrysningen i egenerklæringsskjemaet, følger det av fast retts- og nemndspraksis at avkrysningen skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, og ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand. Svaret innebærer ikke at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. §§ 3-7/3-8, såfremt det må legges til grunn at selger ikke har vært kjent med at det har pågått museaktivitet på eiendommen, se bl.a. FinKN 2024-652, FinKN 2018-241 og FinKN 2021-1099.

Ifølge kjøper, har selger på telefon til kjøper opplyst at de har hatt skadedyr (mus og røyskatt) i badstuen og derfor totalrenovert denne for få år siden. Forholdet ble også nevnt på overtakelse. Foretaket har etter det vi kan se ikke bestridt dette i klagesvaret, men de har presisert at selger – på telefon – har opplyst at de ikke har hatt skadedyr i selve hytten, men i badstuen (...). Opplysningene kunne derfor ikke tas til inntekt for at selger måtte kjenne til skadedyr i hovedbygningen.

Etter sekretariatets vurdering, er riktignok avkrysningen i egenerklæringen i strid med selgers faktiske kunnskap, da spørsmålet er om selger har kjennskap til skadedyr på "eiendommen". Avkrysningen er derfor uriktig, da det faktisk var skadedyr i badstuen. Å opplyse om skadedyraktivitet først ved overtakelsen er heller ikke tilstrekkelig til å ivareta opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, se bl.a. FinKN 2018-692 og FinKN 2012-268. Vi tilføyer også at det i salgsoppgaven fremgår at badstuen ble totalrenovert i 2019 og at arbeidet ble utført av Recover, hvilket etter vår oppfatning synes å være en nokså ufullstendig opplysning med hensyn til at årsaken er at selger hadde mus og røyskatt i bygget.

Når sekretariatet likevel ikke kan se at det foreligger mangelsansvar i denne saken, skyldes det at vi ikke kan se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skadedyr i selve hytten (...). Dette er et annet bygg enn badstuen. Sekretariatet følger derfor foretakets vurdering på dette punktet, og kan ikke se at selger har gitt uriktige/mangelfulle opplysninger om denne bygningen.

Vi tilføyer også at vi ikke finner tilstrekkelige holdepunkter for at etableringen av musesikring rundt hytten i 2022 alene kan gi uttrykk for at selger kjente eller måtte kjenne til skadedyrvirksomhet utover det selger har erkjent. Etter vår oppfatning kan det like fullt gi uttrykk for at selger ville iverksette tiltak for å forhindre nye forekomster etter at badstuen måtte totalrenoveres. Vi viser også til at selger, ifølge foretaket, har opplyst å ikke hatt skadedyr i selve hytten.

Sekretariatet vil i tillegg bemerke at det i alle tilfeller kan stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret er oppfylt, all den tid det er tale om en eldre hytte hvor etasjeskille/gulv mot grunn er vurdert til TG 3 og kryp kjeller vurdert til TG 2 "mørk", og kjøper måtte forvente at det ville påløpe kostnader til å utbedre bygningsdelene i nokså nær fremtid. Vi tilføyer også at hytten ligger i et skogsterreng, og at kjøper derfor i alminnelighet ikke kunne utelukke at det kunne være pågående eller tidligere musevirksomhet på eiendommen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i det og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse, dog slik at nemnda har merket seg kjøpers presisering i nemnsanmodningen om at det ikke har vært en vannskade i fritidsboligen. Hva gjelder avkrysningen i egenerklæringsskjemaet, er nemnda enig med kjøper i at det er krysset uriktig når det er svart negativt på spørsmålet om kjennskap til skadedyr på eiendommen. Nemnda kan likevel ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da innvirkningsvilkåret etter nemndas skjønn ikke er oppfylt. Det vises særlig til at det må legges til grunn at selger ikke kjente eller måtte kjenne til forekomst av skadedyr i fritidsboligen, kun i badstuen som ligger noen meter unna hovedbygningen, de tilstandsgrader

relevante bygningsdeler var gitt, jf. sekretariatets drøftelse over, samt at fritidsboligen ligger i et skogsterreng hvor det er påregnelig med museaktivitet.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Fritidsboligen er oppført på midten av 1970-tallet. Den ligger skjermet til i et skogsterreng med bjørkeskog og lyng ved vannkanten. Fritidsboligen er markedsført som "koselig", og det er opplyst om noen moderniseringer siden oppføringsåret. Konstruksjonene i den eldste delen av fritidsboligen er fra byggeåret og må antas å være oppført iht. de krav til byggetekniske løsninger som gjaldt på dette tidspunktet. Nemnda er enig med sekretariatet i «at kjøper måtte forvente å gjennomføre både oppussing og vedlikehold, til tross for at fritidsboligen ble opplyst å være 'generelt vedlikeholdt' og 'generelt oppgradert' fra ca. 2011-2022 både innvendig og utvendig».

Det heter videre i sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet ser det derfor slik at kjøper i noen grad måtte forvente at de bygningsmessige løsningene kunne være utdaterte og mindre hensiktsmessige, og at fritidsboligen kunne ha tatt skade av dette, hvilket til dels også synes å være årsaken til at musene har tatt seg inn i fritidsboligen. Vi finner derfor å bemerke at vi bl.a. særlig vektlegger at etasjeskille/gulv mot grunn ble vurdert til TG 3, og at innvendige overflater var vurdert til TG 2 "mørk" som gir uttrykk for "store eller alvorlige avvik" og "avvik som kan kreve tiltak". I motsatt retning trekker det at det er opplyst om muserikting fra 2022, og at veggkonstruksjonen har fått TG 1.

I skaderapporten heter det at det er "betydelig mengde museekskrementer", at det "mangler isolasjon", og at det er "skade i isolasjon og trevirke i bjelkelag". I tillegg er det avdekket store åpninger i stubb hvor mus "trenger enkelt igjennom". Sekretariatet bemerker at stor aktivitet av mus over flere år åpenbart kan medføre betydelige skader, men at vi i nærværende sak ikke kan se at skaderapporten eller pristilbudet gir uttrykk for at det er tale om betydelige skader. Pristilbudet omfatter, slik vi forstår det, utbedringer – remontering av kjøkken og bytte av isolasjon og tregulv – av om lag halve gulvarealet i den eldre delen av fritidsboligen. Sekretariatet kan ikke se at dette er å anse som et upåregnelig skadeomfang, tatt i betraktning at mus i eldre boliger ligger innenfor det som er påregnelig. Det må gjelde selv om det er avdekket både levende og døde mus i konstruksjonen. Sett hen til at kjøper allerede måtte forvente at det måtte påløpe kostnader til utbedring og vedlikehold av bygningsdelen, utgjør prisestimatet heller ikke en upåregnelig sum.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og nemnda er enig i det. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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