

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-359

8.4.2025

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

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

Feil ved vaskerom – takstansvar – museskader – opplyst om mus – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1978 ble solgt "som den er" for kr 4,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.10.21. Vaskerommets bygningsdeler ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens punktet fuktmåling ble gitt TG 0. I selgers egenerklæring var det opplyst: "Boligen ligger rett ved en skog, og her kommer det derfor små skogmus inn. Men vi har unngått mus i hus de siste 11 årene ved å bruke musegift". Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved vaskerom og museskader. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdene var påregnelige ut ifra risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om vaskerommet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 312 500, samt forsinkelsesrenter fra 5.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vaskerom og museskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at yttervegger hadde fått tilstandsgrad 2 grunnet manglende musetetting og dels svak ventilering, samt at vaskerommet var oppgradert i 2018.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende opplyst om boligens byggemåte:

Overflater 2.etg:

Gulv: Fliser på bad, belegg på vaskerom, (...)

Vegger: Fliser på bad, malt strie på kjøkken, vaskerom, stue, soverom og gang, tapet på vaskerom (...).

Tak: Malt panel i stue, kjøkken og vaskerom, malte takplater i gang, bad og soverom.

Alle vurderingspunkter under "Vaskerom" ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, bortsett fra "Fuktmåling" som ble gitt TG 0. Innledningsvis om vaskerommets overflater ble bl.a. følgende opplyst:

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde

Om "Overflater" (TG 1) ble det videre opplyst at det bl.a. var utført arbeider på vaskerommet etter opprinnelig byggeår, og at det ikke var tilstrekkelig fall til sluk iht. referansenivå. Det ble opplyst om "9 mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. 18mm fall fra dør til sluk." Det ble opplyst at lekkasjevann føres til sluk, at det ikke var symptom på fuktskader i overflater eller riss/sprekker/bom i flis eller flisfuger, og at det ikke var spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.). Totalvurderingen var at overflater fremstod "i generelt god stand".

Under punktet "Membran, tettesjikt og sluk" (TG 1) ble det opplyst at sluket på vaskerommet ikke var tilgjengelig for inspeksjon, og at klemring og tettesjikt ikke var kontrollerbart ved sluk. Om "Sanitær og ventilasjon" (TG 1) fremgikk det bl.a. at våtrommet var ventilert, og at det hadde naturlig ventilering med tilluft.

Under punktet "Fuktmåling" (TG 0) ble det svart "nei" på om det var foretatt fuktmåling/fuktsøk på vaskerommet. Følgende vurdering og beskrivelse ble gitt:

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot badet. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

I tillegg fremgikk det at det ikke var fremlagt dokumentasjon på vaskerommet.

Boligens yttervegger ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at det var gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, at det ikke var synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger, ingen synlige fuktskader (sopp/råte) og heller ikke musetetting. Det ble opplyst om luftet kledning.

Totalvurderingen var følgende:

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse. TG 2 pga manglende musetetting og dels svak ventilering.

Tiltak ble anbefalt, og følgende kommentar ble gitt:

TG 2 pga manglende musetetting og dels svak ventilering: Anbefaler ettermontering av musebånd/-børste og stedvis utbedring av ventilering i bunn av kledning. Ellers normalt vedlikehold.

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2008. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "Badet i andre etg. har en liten sprekk i en flis veds vinduet. Badet i første etg. har noe sprekker i en kantflis, rett overfor toalettet."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Beskrivelse: "Badet i første etg. er flislagt av min far for 40 år siden. Badet i andre etg. er flislagt av en venn av familien for 30 år siden."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Nei."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei."

På spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen", svarte selger "Ja", med beskrivelsen:

Boligen ligger rett ved en skog, og her kommer det derfor små skogmus inn. Men vi har unngått mus i hus de siste 11 årene ved å bruke musegift i en muserestaurant bak huset fra september til mai. Vi ser av og til små tuseluser, som finnes ute i naturen i hobbyrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.10.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Kjøper reklamerte den 9.12.21 over "fukt, manglende utbedring, avføring skadedyr, feil med gulv mv." overfor foretaket. I reklamasjonen ble bl.a. følgende uttalelse fra kjøper gjengitt:

(...) Det ser også ut til å være avføring fra rotter i veggen. Etter at jeg oppdaget dette, rev jeg garderoben for å sjekke mer. Da oppdaget jeg at veggen mot bad var våt. I tillegg har jeg funnet ut at parkett i underetasje er lagt kapp mot kapp flere steder, og kan ikke repareres/slipes. Fikk og vite at gulv var skjevt i et hjørne, men hele gulvet var skjevt, og det er bygget opp med forskjellige gulvunderlag.

I sitt svar på reklamasjonen datert 22.12.21 gjenga foretaket selgers forklaring:

Vedrørende rotter. Som sagt har det aldri vært rotter i området, kun små skogsmus. Eiendommen ligger rett ved skogen. For å hindre at vi skulle få inn mus i huset, er det satt opp en stor muserestaurant bak huset og to små på siden av huset. Disse har vi lagt musegift i, før det blir kaldt om natten (fordi dette er tidspunktet de vanligvis trekker inn i huset) vanligvis i oktober. Dette ble også gjort i år. Vi brukte resten av musegiften fra i fjor vinter og vi kjøpte en ny musegift for at det skulle bli nok. Vi fortalte alt dette til nye eier på overtakelsen og at de måtte huske å fylle på etter hvert. Det er også opplyst om dette i salgsrapport med vedlegge og takst dokument. Vi fikk opplyst at eieren hadde katt, og vi fortalte at de var flere katter i området. Det kan være at de har fjernet giften på grunn av katten, men da må de finne andre måtte å stoppe musene fra å komme inn i huset. Jeg har fortalt dem hvordan vi har holdt huset fri for mus. Og som sagt har jeg aldri sett en rotte i området og har heller ikke hørt at noen av naboene har hatt rotter i huset.

(...)

Det har ikke vært mus i huset etter jeg begynte med musegift i muserestaurant for 12 år siden.

Kjøper utvidet den 5.5.22 reklamasjonen overfor foretaket, til bl.a. å omfatte "Gulv, innredning, avløp, sluk vaskerom".

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstfirma B. datert 11.11.22. Under punktet "Teknisk vurdering skader på isolasjon i bjelkelag som følge av mus, og muselort i over og underskap" fremgikk følgende:

Ved første befaring opplyser kjøper at han har oppdaget avføring etter mus i over og underskap, og på gulvet under kjøkkeninnredningen. Avføringen ble avdekket i forbindelse med riving av innredning. I etterkant har kjøper aktivitet i etasjeskillet i deler av stuen og kjøkkenet. Kjøper åpner derfor opp deler av gulvet i stuen hvor det blir avdekket skader på isolasjonen, og at det ligger en del avføring i isolasjonen. Når undertegnede er på sin andre befaring kan man kjenne en sterk lukt av avføring fra deler av etasjeskillet i området mellom kjøkkenet og stuen.

Kjøper har i etterkant av denne befaringen også åpnet opp flere steder i gulvet hvor det er avdekket skade på isolasjonen. Selger opplyser i egenerklæringen at de har unngått mus inne i boligen de siste 11 årene, noe som ikke stemmer med tanke på den skarpe lukten fra isolasjonen via luke som er etablert i gulvet i stue/kjøkken. Lukten og aktiviteten som kjøper har avdekket indikere at det har vært mus inne i boligen de siste 11 årene også.

Konklusjon/vurdering:

Basert på lukten fra avføringen som ligger i etasjeskillet i stue/kjøkken har det vært aktivitet som følge av mus de siste år. Det med tanke på at dersom det ikke hadde vært mus i etasjeskillet de siste 11 år, som selger opplyser, ville ikke lukten vært så kraftig som den var ved befaring. Kjøper opplyser at han har hørt aktivitet i dette området etter overtakelse, som vil si at det er lite sannsynlig at det da ikke har vært mus inne i boligen de siste 11 årene. Basert på det som ble avdekket av skader på isolasjonen i etasjeskillet i området mellom stue og kjøkken ved befaring, og skader som kjøper har avdekket i etterkant ved å etablere luker i gulvet må

store deler av gulvet i stuen åpnet opp, og isolasjon skifte ut før nytt undergulv legges ned.

Med tanke på at boligen er fra 1978 vil det være stor sannsynlighet for at man vil finne avføring etter mus i vegger og tak ellers i boligen, dersom man åpner opp. Det er dermed ikke sakt at det er en skade, eller at isolasjonsevne er redusert. Det er derfor bare tatt med utbedring av isolasjonen i gulvet i stue og deler av kjøkkenet.

Utbedring av isolasjon i etasjeskillet i stue ble estimert til kr 93 750 inkl. mva.

Om "Teknisk vurdering belegg på vaskerom" fremgikk følgende:

Ved visning fremstod vaskerommet og gulvet i bra stand. Selger opplyste også til kjøper at gulvet på vaskerommet var nytt så de trengte ikke gjøre noe med det. Ifølge opplysninger i tilstandsrapporten ved salg ble vaskerommet oppgradert i 2018.

Etter overtakelse har kjøper oppdaget at belegget var løst, og at det nye belegget var lagt opp det som lå der fra tidligere. Belegget var også kuttet i hjørnene sånn at vann kunne trekke ned under belegget. I tillegg var oppbretten på belegget festet med lister langs etter veggene, noe som man ser på bildet i prospektet. Slukristen var skrudd fast til belegget, og når kjøper fjerner risten er det ingen sluk under, men en betongkant med en høyde på nærmere 10 cm før man kom ned i sluken. Det har ført til at det har lekket vann ut ved utettheter mellom gulvbelegget og sluken over lagt tid. Vannet har da trukket ut mellom det nye belegget og underliggende belegg. I tillegg har det trukket vann/fukt ut i deler av betonggulvet, og veggen i bakkant av innredningen som følge av sjiktet mellom sluken og belegget ikke er vanntett. Når kjøper fjernet det nye og gamle belegget, ble det avdekket en del skrukketroll langs ytterveggen. Skrukketroll er en klar indikasjon på fukt, da de liker seg i fuktige omgivelser.

(...)

Konklusjon/vurdering:

Gulvbelegget er ikke forskriftmessig montert, belegget er kuttet i hjørnene som gjør til at lekkasjevann kan lekke ut i hjørnene. Det er heller ikke klemring mellom belegget og sluken. Det kan se ut som at belegget er lagt over sluken så er det bare skjært ut et hull i belegget i etterkant hvor slukristen er plassert over.

Vaskerommet har i tilstandsrapporten ved salg fått en TG1, som tilsvarer en TG0, men med fratrekk av alder/mindre slitasje. I tilstandsrapporten er det opplyst at referansenivået for TG0 er standarden krav til fall på gulvet: minimum 1:50 i en avstand av 80cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Videre er det opplyst at det er målt 9mm lokalt fall målt 80cm fra sluk, og 18mm fall fra dør til sluk. Kriteriene for at man skal kunne sette TG0/TG1 i tilstandsrapporten er ikke oppfylgt iht referansenivået, som tilstandsrapporten referer til. Fallet lokalt rundt sluk er for lite, samt fra dør til sluk. Det er allikevel satt en TG1. Det er også satt en TG1 på membran basert på at tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer ikke viser tegn til skader, er det gjort en vurdering basert på alder.

For at vaskerommet skal kunne tilfredsstillen en TG1 som det er opplyst i tilstandsrapporten ved salg at det har, må innredning demonteres gulvbelegg fjernes. Videre må det hugges opp rundt sluk sånn at man kan sette ned sluk med klemring for at belegg kan føres ned i sluk, og festet med klemringen til sluk. Videre må gulvet avrettes sånn at det er rett fall til sluk. Overgangen mellom belegget og veggene må også tettes sånn at vann ikke kan trekke ned mellom veggen og gulvet. Overgangen mellom gulv og vegg kan utføres som vedlagt bilde. Etter utbedring av gulv og vegger kan innredning remonteres.

(...)

[Bilde] Viser belegg på vaskerom som lå oppå det gamle belegget.

[Bilde] Viser sluk på vaskerom hvor belegg er lagt over.

[Bilde] Viser sluk som var skrudd fast i belegget

Kostnad til utbedring av vaskerom ble estimert til kr 106 250 inkl. mva.

Kjøper innhentet en tilleggsrapport fra takstfirma B. datert 12.3.24, hvor det fremgikk følgende om museskader:

Etter at rapport er blitt utarbeidet har kjøper oppdaget ytterlige skader etter mus i etasjeskillet mellom hovedetasjen og kjeller. Kjøper har derfor revet hele gulvet i stue/kjøkken og tilstøtende soverom hvor det

var avføring etter mus i store deler av isolasjonen, i tillegg til lukt.

Konklusjon/vurdering:

(...)

Basert på at kjøper i etterkant av rapport ble utarbeidet har avdekket skader på isolasjonen i etasjeskillet i hele hovedetasjen er det medtatt å skifte isolasjon og gulv i hele gulvet.

Estimerte kostnader til utbedring av isolasjon i etasjeskillet ble økt til kr 206 250 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger i sin tilbakemelding gjentatt at hun ikke har hatt problemer med mus i en periode på flere år. Selger hadde også presisert at hun ikke hadde observert museavføring i huset. Ifølge foretaket hadde selger ikke nevnt noe om kjennskap til problemene på vaskerommet som kjøpersiden har beskrevet. Selger hadde imidlertid forklart at hun selv hadde limt på det nye linoleumsgulvet i 2018, og hadde spesifisert at hun ikke hadde opplevd feil ved sluket eller fallet på gulvet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, grunnet tilbakeholdte opplysninger og vesentlige avvik. For vaskerommet har kjøper anført takstansvar, og har i hovedsak vist til at takstmannen ved sin vurdering ikke hadde fulgt premissene som var satt i tilstandsrapporten, og at tilstandsgraden dermed var feil. Det ble i salgsoppgaven ikke opplyst at oppgraderingen av vaskerommet i 2018 var utført av selger selv. Kjøper anførte videre at det ikke var rom for standardhevingssfradrag for vaskerommet, sett opp mot opplysningene gitt i salgsdokumentene. For museskadene har kjøper anført at selger måtte ha kjent til forholdet, og har særlig vist til at omfanget av muselort, lukt og skader var fremtredende. Forholdene utgjorde uansett samlet et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 312 500 i tillegg til forsinkelsesrente fra 5.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det i kjøpers takstrapporter ikke var konkretisert hvilken forskrift som var lagt til grunn ved vurderingen av vaskerommet, og at det kun var konstatert at fallet var feil. Det var ikke opplyst om alder på vaskerommet i salgsdokumentene, og mindre oppgraderinger av overflater utløste ikke nye forskriftskrav. Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger om mus, og vist til selgers forklaring. Foretaket har bl.a. anført at lukt var subjektivt, og at det hadde formodningen mot seg at selger ikke hadde foretatt seg noe dersom selger hadde vært plaget av det. Det var heller ikke upåregnelig med mus i boligen på bakgrunn av alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket har anført at kjøper tidligst kunne kreve forsinkelsesrenter fra 17.2.23, og at nøytral reklamasjon ikke var å anse som et påkrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt museskadene kom sekretariatet til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at omfanget heller ikke fremsto større enn det kjøper kunne forvente ut ifra opplysningene gitt ved salget. Sekretariatet kom imidlertid til at feil ved vaskerommet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger fra selgers takstmann. Sekretariatet bemerket at flere avvik skulle ha blitt avdekket og inntatt i tilstandsrapporten, og påpekte at det var uheldig at punktet «Fuktmåling» var gitt TG 0, når det samtidig fremgikk at det ikke var foretatt fuktmåling, samt at ikke-tilgjengelig sluk skulle ha blitt vurdert til TG 3, ikke TG 1 som angitt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder museskadene har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det er bl.a. vist til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet utover det opplyste. Videre fremsto skadeomfanget ikke større enn det kjøper måtte forvente ut ifra opplysningene gitt ved salget.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme konklusjon, og kan i all hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse. For så vidt gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side, viser nemnda særlig til at skadene i det alt vesentlige ble avdekket etter at konstruksjonene ble åpnet opp. Hvorvidt selger skal ha kjent til lukt er det vanskelig for nemnda å vurdere ut fra dokumentene i saken. Nemnda bemerker dog at det har en viss formodning mot seg at selger over lengre tid skal ha bodd i en bolig med så sterk lukt som kjøper anfører. Nemnda finner uansett at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for tilbakeholdt eller uriktig informasjon om forholdet.

Heller ikke nemnda kan se at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. For museskadene vises det til risikoopplysningene som ble gitt bl.a. i egenerklæringen, samt det forhold at boligen rent faktisk befinner seg i landlige omgivelser hvor museforekomst ligger innenfor det forventbare.

Sekretariatet kom ellers i sin vurdering til at avvikene ved vaskerommet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger fra selgers takstmann. Nemnda slutter seg til dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har nemnda merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen om for høyt fradrag for standardheving/forlenget levetid. Alle forhold tatt i betraktning finner nemnda sekretariatets utmåling – kr 80 000 – likevel passende. Nemnda er enig i den uklarhet omkring arbeidene i 2018 som sekretariatet har påpekt. Forholdet er ikke imøtegått i nemndsansmodningen, og tvilrisikoen på dette punktet må påhvile kjøper.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes fra påkravstidspunktet. Nemnda er enig med sekretariatet i at påkravstidspunktet i saken er tidspunktet for den nøytrale reklamasjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).