

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 242

20.01.11

**Saken omhandler:** Skader etter mus. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Enebolig solgt ”som den er” i juni 2010 for kr. 2 215 000,-. Overtakelse ble avtalt til 01.08.2010. Kjøper reklamerte i august 2010 til Protector Forsikring ASA (selskapet) over skader etter mus i vegger og lukt av avføring og urin fra mus. Det ble utarbeidet skaderapport hvor det ble avdekket at det var store mengder museskitt og luktfisert isolasjon i boligen. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 239.900,- inkl mva. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om eiendommen. Selskapet avslo imidlertid kravet med den henvisning at selger i egenerklæringen hadde opplyst om museskitt i bygget, og at det da var kjøper som måtte bære risikoen for at omfanget av skaden viste seg å være større enn først antatt. Kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om museangrep overfor takstmannen som utformet verditaksten forut for salget. Problemene hadde således ikke blitt hensyntatt i verdivurderingen av boligen. Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 239 900,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Saksdokumentene inneholder ingen uttalelse fra selger. Nemnda er derfor ikke kjent med hvorvidt han hadde kjennskap til mus i huset utover hva som var oppgitt i egenerklæringsskjemaet. Nemnda bemerker også at Polygon i sin rapport av 06.10.10 opplyser at det er funnet spor av utlagt musegift i boligen, uten at dette er belyst nærmere, for eksempel med henblikk på mengden gift som er funnet og om giften mest trolig er lagt ut der den er gjenfunnet eller om musene kan ha transportert giften dit fra andre steder.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda at saken ikke er tilstrekkelig opplyst til at det kan tas stilling til om skadene musene har påført bygningen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. En forsvarlig vurdering av dette krever umiddelbar bevisføring i form av parts- og vitneavhør. Nemnda finner derfor å måtte avvise dette spørsmålet fra realitetsvurdering. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt skadene musene har påført bygget medfører at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med klager i at Rt. 2002 s. 1425 (Bukkeboddommen) ikke har særlig interesse for denne saken. Forut for avtaleinngåelsen var imidlertid klager gjort oppmerksom på at det var observert spor etter mus i et begrenset område. Ut fra denne opplysningen måtte det derfor være påregnelig for klager med noen kostnader til reovering, særskilt i det området hvor det var observert mus.

For nemnda vil det derfor kunne være av betydning for vurderingen hvor store deler av utbedringskostnadene som knytter seg til de ulike områdene i boligen. De foreliggende prisoverslagene gir liten veiledning med hensyn å foreta en slik vurdering. Heller ikke i forhold til dette spørsmålet er saken dermed tilstrekkelig opplyst til at nemnda kan foreta en forsvarlig vurdering av mangelsspørsmålet. Også dette spørsmålet må derfor avvises fra en realitetsvurdering, jf mandatets § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-791

Enebolig ble i juni 2010 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 2 215 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Byggeår: 1968...

... **Standard og byggemåte**

... *Isolert bindingsverk med utvindig stående kledning...*

... *Innvendig standard med parkett og belegg på gulv. Malt panel, strie, tapet på vegg...*

... *Eiendommen har noe behov for oppussing, les vedlagte taks for utfyllende opplysninger."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde bygd boligen selv, og hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger opplyste videre:

"**Spm. 7.** Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Kommentar: Sett musskitt i vegg i TV stue.

**Spm. 17.** Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Vet ikke."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst av takstmann MNTF Yngve Fredriksen AS datert 14.06.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

### "2. Konklusjon og markedsvurdering

... *Boligen trenger en del oppussing – spesielt kjøkken og bad, samt generell "overflateoppussing" ...*

### ... 4. Bygninger på eiendommen

**Byggeår:** 1968. iflg. eier

... **Konstruksjon**

... *Gulv på grunn:*

*Betong på kult – dels uisolert – dels opplektret og isolert (boligdelen)*

*Yttervegger:*

*Isolert bindingsverk m/utvendig stående kledning. Innvendig platekledd og noe panelt i h.h. t. byggeårets skikk*

... *Bærende innervegger:*

*Dels betongstein – dels bindingsverk.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Ikke-bærende innervegger:  
Bindingsverk og betongstein – uisolert*

### **5. Beregninger** **Teknisk verdi bygninger**

*... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):  
1 100 000...".*

Kjøper overtok eiendommen 01.08.2010, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved e-post datert 09.08.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over museskitt og urinlignende lukt i boligen. Vedlagt reklamasjonen lå 3 bilder av forholdet. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Etter overtakelsen av huset den 01.08.10 begynte vi å restaurere soverom i annen etasje.  
Vi fant der korridorer i isolasjonen, som kan tyde på problemer med mus.  
I kjellerstuen har vi merket en spesiell lukt som ligner på urinflukt.  
Etter å ha snakket med entreprenør i dag for om mulig å finne problemene, tok vi ned noen lister og veggplank.  
Vi fant da en god del museskitt, som vist i bildevedleggene...  
... Vi har bedt entreprenør om et pristilbud på utbedring av problemene, som vil bli ettersendt når de foreligger.  
På visning ble det opplyst fra megler at det var funnet museskitt i kjellerstuen. Vi spurte da hvor stort problemet var, men fikk til svar at de aldri hadde vært plaget av det annet enn at de hadde funnet museskitt. Vi kan ikke bo i huset med de luktplagene som er oppdaget...".*

Renås Polygon utarbeidet befaringsrapport datert 06.10.2010 (**bilag 6**). Rapporten inneholdt bilder av forholdet. Av rapporten hitsettes følgende:

*" ... Mine observasjoner:*

*... En litt sur, amoniakkliggende lukt merkes med en gang man kommer inn i gangen. Lukta er lett gjenkjennelig og kommer ofte fra isolasjon og/eller trevirke som er blitt infisert av urin og ekskrementer fra mus eller rotter over en lengre periode.*

*Basert på førsteinntrykk bestemte vi å ta ned et bord som var spikret i taket (horisontalt) i et rom til venstre innenfor entreen... På dette bordet var det store mengder med museskitt og luktinfisert isolasjon, samt at det er en "stank" av urin som kommer ut mellom takplater og vegg. Dette viser at gnagere har hatt tilholdssted i veggen og over himling i taket.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... Mellom utlektet panelvegg og lecamurvegg (inne i veggen) er det mye museavføring og lukt av urin. I tillegg ligger det en god del med rester av musegift (!) av typen "Temus". Jeg mener bestemt at dette er lagt inn i veggen, og at huseier (tidligere) da har vært klar over problemet.*

*... Det er nokså vanlig at når mus først har kommet inn i en bolig så sprer de seg fort til alle rom.*

### *Konklusjon:*

*Huset har vært bolig for mus over relativt lang tid, lenge før nåværende eier overtok. Sannsynlig inngangsvei er nok i 1.etg og kan kanskje finnes når man river de aktuelle rom.*

*... Totalt vil de beskrevne tiltak være et omfattende arbeide, og som gjør at boligen ikke vil være beboelig mens arbeidet pågår...".*

E-Nilssen Bygg AS fremsatte overfor kjøper pristilbud på renovering av kjelleren i eneboligen datert 26.10.2010 (**bilag 7**). De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 239 900,- inkl mva.

Ved brev datert 27.10.2010 opprettholdte kjøper, ved sin advokat, sitt krav (**bilag 8**). Av brevet hitsettes:

*"... Som kjent er det nå gjennomført fagkyndige vurderinger eiendommen. Det fremkommer av undersøkelsen, når man har revet deler av panel, at huseier rent fysisk har utplassert musegift inne i selve veggen.*

*Johan Tostrup ved Renas-Polygon har i sin rapport formulert seg slik:*

*"Mellom utlektet panelvegg og lecamur (inne i veggen) er det mye museavføring og luft av urin. I tillegg ligger det en god del med rester av musegift (!) sannsynligvis av typen "Temus". Jeg mener bestemt at dette er lagt inn i veggen, og at huseier (tidligere) da har vært klar over problemet."*

*I dette ligger at huseier ved tegning av eierskifteforsikring åpenbart har vært klar over at betydelige deler av huset er museinfisert. Denne opplysningen var han rettslig forpliktet til å gi kjøper. Man kan ikke skyte seg inn under en formulering slik det er gjort i egenmeldingsskjemaet "Sett musskitt i vegg i TV stue."*

*Det er både gitt uriktige og mangelfulle opplysninger både ovenfor forsikringsselskapet og ovenfor kjøper. Kjøper har i ettertid også oppdaget at selger har satt ut musefelle i en ventil...*

*... Med bakgrunn i ovennevnte ber jeg om at ansvarsspørsmålet revurderes...".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 02.11.2010 (**bilag 9**). Det ble opplyst om kjøpers adgang til å klage saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Av brevet hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... Når det gjelder opplysninger om mus, skriver selger i egenerklæringen under pkt 7:

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks rotter, mus maur el?  
Her svarer selger: **Ja. Kommentar: Sett musskitt i vegg i TV stue.**

Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og kjøper ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må han anses å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.

For å avdekke skadeomfanget måtte det i følge Renas-Polygon, gjøres destruktive inngrep i gulv og vegger.

De skriver i sin rapport datert 06.10.2010:

Mellom utlektet panelvegg og Lecamur (inne i veggen) er det mye museavføring og lukt av urin...

Eiendommen er solgt "AS IS", det er opplyst om museskitt i boligen. Vi mener det er kjøpers risiko at skadeomfanget i dette tilfellet er større enn først antatt.

Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene.

Vår konklusjon er at det altså ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til deg ved salget av ovennevnte eiendom...".

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev datert 09.11.2010 (**bilag 10**). I klagen ble kjøpers tidligere anførsler opprettholdt. Videre anførte kjøper følgende:

"... Det er gjennom de tekniske undersøkelser bevist utover en hver rimelig tvil at selger for det første har underslått faktum om museinvasjon overfor egen takstmann, deretter opplyst at han har sett museskitt i vegg i TV-stue i opplysningsskjema ved tegning av eierskifteforsikring.

**Det faktum at musegift er deponert i veggene underslås både ovenfor takstmann, forsikringsselskap og kjøper.**

Det sier seg selv at selger hadde en åpenbar opplysningsplikt om forholdet, særlig med bakgrunn i at museplagene fortsatt var til stede ved overtakelsen.

Klager er sterkt uenig i Bukkebo-dommen [Rt.2002 s. 1423] kan anvendes på denne saken. I den påberopte rettsavgjørelse var kjøper klar over at det var vanninntrenging. Det som var problemet var at takstmann ikke kjente årsaken, men oppga en sannsynlig årsak. Ved senere tekniske undersøkelser viste det seg at vanninntrengingen hadde en annen årsak enn det takstmannen anså som sannsynlig.



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I dommen fremkommer det klart at det var ubestridt at selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt og at en tilstandsrapport ville ha avdekket mangelen. I denne saken står man overfor et annet faktum der selger har hatt positiv kunnskap om problemets omfang, men underslår dette.*

*Det sier seg selv at verdivurderingen ville blitt en annen dersom riktige opplysninger var gitt til takstmann. Min klient ville ikke kjøpt eiendommen dersom selger hadde opplyst at han over lang tid har utplassert musegift inne i veggene uten å ha fått løst problemet. Selger har bodd i boligen hele sitt voksne liv og var kjent med tilstanden..."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 16.11.2010 (**bilag 11**). Det fremkom her at selskapet anså tilbudet fra E-Nilsen Bygg AS (**bilag 7**) som et generelt tilbud på renovering av boligen, og at tilbudet ikke stemte overens med skaderapporten til Polygon (**bilag 6**).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken 17.11.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet konkluderte med at forholdet verken utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7, § 3-8 eller § 3-9, annet punktum. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selgeren har holdt tilbake opplysninger om forhold som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det ikke har blitt gitt opplysninger om forholdet.*

*Sekretariatet bemerker at alle opplysninger i saken må leses i sammenheng.*

*I selgers egenerklæringsskjema er gitt opplysninger om skadedyr i vegg. Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt, eller måtte ha, kjennskap til at problemet har vært større enn det som har blitt opplyst.*

*For øvrig skal det bemerkes at selv om forholdet ikke er tatt opp i takstrapporten er det ikke dokumentert at selger ikke har opplyst takstmannen om forholdet.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det er i selgers egenerklæringsskjema gitt opplysninger om skadedyrproblematikk. Det er etter sekretariatets vurdering ikke gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*Det skal bemerkes at verdivurderingen som er gitt i taksten er et anslag over boligens verdi, og at denne ikke kan anses som en opplysning om verdien i lovens henseende.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Hva gjelder omfanget av skaden er det ikke sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til at omfanget var større enn opplyst. Det er sekretariatets oppfatning at opplysningen om hvor forholdet ble oppdaget dermed ikke kan subsumeres under avhendingsloven § 3-8, hva gjelder omfanget av skaden. Det vises til Harald Benestad Andersen "Avhendingsloven med kommentarer" s 166-167.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Det er gitt opplysninger om mus i vegg i kjellerstue. Man oppfatter utbedringstilbudet dit hen at det i all hovedsak er i kjelleren at det er problemer. Det taler mot at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Videre fremkommer det av rapporten fra Polygon at mus som kommer inn i en bolig raskt sprer seg. Det taler også mot at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med kjøpesummen vil være et tungt moment ved vurderingen av om eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.*

*I dette tilfellet er utbedringskostnadene såpass høye at man av utbedringskostnadenes størrelse i seg selv ikke kan slutte at forholdet ikke utgjør en mangel. Imidlertid er det i salgsdokumentasjonen tegnet et bilde av en eiendom med et betydelig rehabiliteringsbehov. Utgiftene knyttet til utbedring vil, etter hva sekretariatet kan se, medføre at en god del av dette renoveringsbehovet oppfylles. Utbedringskostnadene kan etter sekretariatets oppfatning ikke anses som rene utbedringskostnadene knyttet til skaden.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."*

Kjøper påklaget saken til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 03.12.2010 (**bilag 13**). Av brevet hitsettes:

*"... Ved de tekniske undersøkelser ble det som tidligere nevnt avdekket at selger hadde demontert deler av panel i kjellerstue. Deretter har han plassert ut mengder med musegift inne i konstruksjonen for så å remontere panelet. Et museproblem av det omfang man her har avdekket ligger klart innenfor det selger har opplysningsplikt om...*



# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... Man er videre fra denne side uenig i at skaden forbundet med museinvasjonen vil konsumeres av takstmannens fradrag i teknisk verdi for tilstandssvekkelse, alder etc. med kr. 1.100.000,-*

*I og med at takstmannen ikke har hatt positiv kunnskap om museinvasjonen kan man heller ikke ha gjort noe fradrag for det i taksten. Det bestrides videre at omkostningene forbundet med utbedringene representerer renovering. TV-stua var det rommet i bygget som var mest moderne og hadde den i utgangspunktet beste bygningsmessige kvalitet.*

*Når det gjelder selgers kjennskap til museinvasjonen presiseres at kjøperne straks etter at bygget ble oppvarmet etter overtakelsen oppdaget en meget intens og sterkt fremtredende lukt. Selger som har bodd i eiendommen helt frem til salget må også bare av denne grunn åpenbart ha vært kjent med at problemet har vært av en helt annen karakter enn det han var villig til å gi opplysninger om i opplysningsskjemaet...*

*... Selger har også et utvidet ansvar i og med at det i taksten fremkommer at rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis han finner feil og mangler som bør rettes opp.*

*Når dette ikke er gjort må en ut fra en normal språklig fortolkning legge til grunn at opplysningen aldri ble gitt takstmann. I motsatt fall skulle selvsagt selger ha slått alarm overfor takstmann slik at opplysningene kunne korrigeres før taksten ble fremlagt og brukt i markedsføringsmessig sammenheng...".*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skader etter mus utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.