

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Uttalelse FinKN-2015-169

4.5.2015

### Protector Forsikring ASA

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

Skade pga. kattehold – brudd på opplysningsplikten – avkortning – fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede (selger) solgte sin bolig "som den er" for kr 320.000. Etter overtakelse, under oppussing, avdekket kjøper fukt og en sterk lukt av katteurin flere steder i huset. Kjøper fikk videre vite at sikrede hadde drevet med katteoppdrett. Kjøper reklamerte til sikredes eierskifteselskap og anførte ansvar både etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper krevde prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 438.220. Selskapet konkluderte med at det forelå et mangelsansvar for sikrede etter avhl. § 3-7. Selskapet var videre av den oppfatning at sikrede hadde brutt opplysningsplikten i fal. § 4-2 og da slik at selskapets ansvar kunne settes ned. Spørsmål om sikredes opplysningsplikt er brutt og da slik at selskapets ansvar kan settes ned. Nemnda kom til at det forelå grunnlag for avkortning, og sikrede fikk således ikke medhold.

SKADE: kr 438.220.

SELSKAPETS AVKORTNING: 35 %.

#### Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

I egenerklæringsskjemaet som sikrede fylte ut da de tegnet eierskifteforsikring, er det ingen spørsmål knyttet til om det har vært katter eller andre husdyr i boligen som selges. Det er imidlertid en siste rubrikk i skjemaet, der det spørres om det er "andre forhold ved eiendommen" som kan være relevant for en kjøper. I en parentes heter det dessuten at skjemaets avkrysningsmuligheter ikke er uttømmende med hensyn til å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper. Sikrede har ikke fylt ut noe i denne rubrikken.

Forsikringstakerens opplysningsplikt overfor selskapet følger av fal. § 4-1 tredje punktum:

Forsikringstakeren skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen.

Spørsmålet om selskapets rett til avkortning avhenger derfor av om sikrede måtte forstå at katteholdet var av betydning. Ifølge *Bull, Forsikringsrett*, Oslo 2008, s 273 må tre vilkår være oppfylt: Det må dreie seg om et *særlig forhold* som man ikke kan forvente at selskapet spør om, selgeren må ha *positiv kunnskap* om forholdet og forstå at forholdet vil være av *vesentlig betydning* for vurdering av risikoen. Etter nemndas oppfatning er alle vilkårene oppfylt. Kattehold i et så betydelig omfang som i dette tilfellet, er et særlig forhold som det ikke kan forventes at det spørres uttrykkelig om. Sikrede var naturligvis kjent med sitt eget kattehold og omfanget, og på bakgrunn av det erstatningsansvar tidligere kattehold hadde påført dem, måtte de også skjønne at dette kunne ha stor betydning for selskapets risikovurdering.

Spørsmålet er dernest om sikrede "bare er lite å legge til last", jf. fal. § 4-2 annet ledd, i så fall kan selskapet ikke avkorte. Etter nemndas oppfatning er dette vilkåret ikke oppfylt. Med bakgrunn i sin erfaring med at kattehold kan medføre skader på bolig og erstatningsansvar, har sikrede utvist en klar mangel på aktsomhet ved å holde dette skjult. Det er ikke tale om en mindre forglemmelse eller annet som kan karakteriseres som en ubetydelig uaktsomhet. I dette tilfellet har selskapet bare nedsatt ansvaret med 35 % og etter nemndas oppfatning er dette i tråd med utmålingsprinsippene i § 4-2 tredje ledd og ikke urimelig i forhold til sikrede.

## **Konklusjon: Selskapet gis medhold.**

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Christian Fr. Wyller (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Anne Glæsel, Line Solveig With, Thomas Iversen og Ane Køber Opstad.

---

Saken gjelder selskapets standpunkt om å avkorte sikredes erstatning med 35 % etter anført brudd på fal. §§ 4-1 og 4-2.

Den aktuelle eiendommen er oppført i 2002 og ble solgt "som den er" for kr 3.020.000 med overtakelse 31.5.13. Selger, heretter omtalt som sikrede, svarte i egenerklæringsskjema "nei" på spørsmål om øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetg.

Kjøper avdekket i forbindelse med oppussing, fuktskader og katteurin langs gulvlistene i gangen i 1. etg. Kjøper reklamerte overfor sikredes eierskifteselskap 2.10.13.

Av takstrappport utarbeidet på forespørsel av selskap A fremkom det at huset var betydelig skadet pga. kattehold, hvor kattene hadde hatt anledning til å urinere innendørs i de fleste rom i stort omfang. Kostnadene for utbedring av skadene ble anslått til kr 283.250.

Kjøper anførte at det forelå kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som ga rett til prisavslag/erstatning. Som det fremgikk av takstrappporten, var det avdekket fukt etter katteurin i samtlige rom, foruten bad og kjøkken. Kjøper anførte grunnlag for ansvar både etter avhl. §§ 3-7, herunder misligholdst opplysningsplikt, og 3-9 andre punktum, herunder mangel da boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet på avtaletidspunktet. Kjøper fremsatte så et krav om prisavslag.

Av takstrappport rekvirert av selskap B på vegne av sikrede fremkom det at det var en åpenbar luktforurensning i boligen som skyldtes urin, trolig katteurin, både i forhold til lukt og kjennskap til selgers katteoppdrett av norsk skogkatt. Det var videre en tydelig lukt av urin i boligen med varierende luktintensitet i de ulike rommene. Gjenværende kattehår bak gulvlistene pekte også på at dette var forklaringen til luktskaden. Tydelig tegn til at kattene over tid hadde urinert langs overgangen mellom vegg og gulv måtte være grunnen til den omfattende luktskaden. En forklaring på hvorfor urinelukten ikke ble oppdaget før overtakelsen kunne ifølge kjøper være at det var foretatt en del overmaling av vegg og gulvflater før visning. I tillegg var visningen i den varmeårstiden, hvor vinduer og dører førte til god utlufting og uttynning av eventuelle luktstoffer. Kostnadene for utbedring av fukt og lukt ble anslått til kr 438.220.

Sikredes eierskifteselskap varslet om avkortning/regress og anførte brudd på fal. §§ 4-1 og 4-2 annet og tredje ledd ovenfor sikrede. Selskapet mente at sikrede var mer enn bare lite å legge til last.

Selskap satte deretter avkortningsgraden til 35 %, og utbetalte 65 %, til kjøper dvs. kr 286.000. Sikrede hadde forklart til selskapet at de hadde hatt to hunnkatter de seneste 6-7 årene, samt til sammen fem kull i løpet av en tiårs periode. Sikrede hevdet at hun ikke hadde noen kjennskap til at kattene hadde urinert inne. Selskapet la vekt på skaderapportene som hadde avdekket omfattende skader etter katteurin i flere av boligens rom. Selskapet anførte at det forelå ingen rimelig grunn til at sikrede ikke hadde kjent til forholdet. Selskapet viste til tidligere avsagt dom mot sikrede, avsagt i tingretten, og hvor sikrede ble dømt til å betale erstatning (kr 65.000) til utleier etter skader deres katter hadde påført en annen bolig. I det tilfellet saken nå omhandlet var skadene mer betydelige enn forholdet fra tidligere avsagt dom. På bakgrunn av dette måtte sikrede være kjent med forholdet og de konsekvenser katteholdet medførte.

Kjøper og kjøpers forsikringsselskap rettet resterende del av krav og erstatning direkte mot sikrede.

Sikrede bestred kravet fra kjøper, samt avkortningen foretatt av selskapet. Sikrede anførte i den forbindelse at eiendommen hadde stått tom over lang tid og at det da var merkelig med fuktproblematikk. Sikrede bestred videre opplysningene vedrørende omfattende kattehold. Sikrede hadde hatt to kastrede hunnkatter etter 2007, og forstod det slik at dette ikke var noe problem da kjøper selv hadde katt. Videre anførte sikrede at hunnkatter ikke luktet. Verken da eiendommen ble taksert eller ved nedvasking ble det gjort anmerkninger i forhold til lukt. Det måtte videre tas høyde for at andre katter kunne ha kommet seg inn i boligen da den hadde stått til utlufting store deler av ombygningsperioden.

Kollega av kjøper bekrefter per e-post at hun på 2000-tallet var hos sikrede for å se på en omplasseringskatt. Kollegaen kunne videre bekrefte at det var flere katter i huset.

Tidligere nabo av sikrede kunne bekrefte at det var mange katter i huset. Usikkert hvor mange. Kattene ble sett i vinduer i gangen, på badet i 2. etg. og i vinduer i 2. etg. Sikrede hadde også blitt observert børste kattene på verandaen. Nabo bekreftet også at sikrede selv hadde sagt at hun drev med oppdrett av katter.

Kjøper sendte inn stevning til tingretten med påstand om at sikrede dømmes en for alle og alle for en til å betale prisavslag etter rettens skjønn oppad begrenset til kr 162.970 med tillegg av lovens forsinkelsesrente, samt erstatning etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 42.150.

Sikrede klaget saken inn til sekretariatet for Finansklagenemnda. Sikrede var uenig i selskapets avkortning.

Av brev fra sikrede fremkom det at sikrede hadde valgt å inngå et forlik med kjøper som følge av alvorlig sykdom. Av forliket fremkom det at sikrede, uten å erkjenne ansvar, utbetalte kr 100.000 til kjøper.

Sekretariatet tilskrev sikredes eierskifteselskap. Etter sekretariatets vurdering reiste saken spørsmål om hvorvidt sikrede hadde forsømt sin opplysningsplikt etter fal. § 4-1 og subsidiært om sikrede da var mer enn bare lite å legge til last, jf. fal. § 4-2 annet ledd. Etter sekretariatets vurdering, i forhold til opplysningsplikten i fal. § 4-1, ble det stilt spørsmål ved om sikrede hadde opplysningsplikt om det aktuelle forholdet da forholdet ikke kunne knyttes opp mot spørsmålene i egenerklæringsskjema. Videre stilte sekretariatet spørsmål ved om sikrede hadde utvist tilstrekkelig grad av skyld, jf. fal. § 4-2 annet ledd. I forhold til avkortningens størrelse var det tvil om det var sikredes eller andres katter som forårsaket de avdekkede fuktskadene etter katteurin. Dette måtte etter sekretariatets vurdering ha betydning for avkortningens størrelse. Sekretariatet tok på eget initiativ kontakt med Veterinærhøgskolen som ikke kunne bekrefte at hunnkatteurin ikke luktet. Urin fra en kastret hannkatt luktet imidlertid merkbart mindre enn urin fra en hannkatt som ikke var kastret.

Selskapet var enig i at sikrede ikke hadde en generell opplysningsplikt, men at et stort antall katter kunne tale for at man allikevel hadde en opplysningsplikt. Selskapet var videre av den oppfatning at det var av større betydning om sikrede kjente eller måtte kjenne til de skadene på eiendommen, og således burde ha opplyst om forholdet i egenerklæringen under "andre forhold". Selskapet viste til uttalelsen fra nabo og til tidligere avsagt dom fra tingretten, og var av den forståelse at sikrede forstod eller måtte forstå hvilke konsekvenser et slikt kattehold kunne medføre. Det faktum at hverken megler eller takstmann opplevde lukt ved sine befaringer, forklarte selskapet var på bakgrunn av den varme årstiden, samt malingsarbeid før salg. Ifølge takstrapport utarbeidet i regi av selskap A, forklarte takstmann at gipsplater holdt på fuktigheten, samt at fukten var innestengt bak lister og lukkede konstruksjoner. På bakgrunn av dette opprettholdt selskapet sitt standpunkt, om at en avkortning pålydende 35 % var korrekt.

Sikrede tilskrev sekretariatet og opplyste om at eiendommen stod tom fra desember 2012 til den ble solgt i april 2013. Etter overtagelsen 31.5.13 hadde ikke sikrede tilgang til boligen. Årsaken til at boligen stod tom fra desember 2012, var at sikrede var blitt skilt.

Sikrede innhentet attest fra sin dyrlege. Av denne fremkom det at sikrede gjennom årene hadde presentert seg et bilde av "ekstraordinært godt kattehold".

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til om sikrede har brutt opplysningsplikten i fal. § 4-1, og i så fall om sikrede har vært mer enn bare lite å legge til last, jf. fal. § 4-2 annet ledd. Videre bes nemnda eventuelt ta stilling til avkortningens størrelse.

Ingen tidligere uttalelser av konkret interesse.