

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-767

11.12.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Rotteskader — reklamasjonsfristens utgangspunkt — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

En leilighet i Bergen, oppført i 1892 men innredet til bolig i 1998, ble solgt for kr 3.520.000 i 2013. Ved salget ble det opplyst at det hadde vært observert rotter i bakgården, men at det var gjort tiltak for å bli kvitt disse. Sameiet hadde tidligere hatt avtale med et skadedyrfirma, men det hadde i den siste tiden ikke vært behov for dette. Kjøper reklamerte til selskapet den 9.1.15 over rotteskader i boligen. Det ble først antatt at skadene kunne utbedres lokalt for kr 226.657. Ved videre undersøkelser viste det seg imidlertid at de skjulte skadene var store og utbedringskostnadene beløp seg til kr 1.136.654. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 1.136.654, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av rotteskader er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

Boligens byggeår var opplyst å være 1892, men leiligheten ble omgjort fra kontor til bolig i 1998. I salgsoppgaven ble det opplyst at:

Sameiet har hatt avtale med Cyttox de siste årene, men har den siste tiden ikke sett behov for dette.

...

Leiligheten har tegn til bruksslitasje og noe oppgradering må påregnes for å oppnå dagens standard.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Leiligheten er noe slitt og umoderne og det må påregnes noe oppgraderinger.

...

Eier opplyser også at det har vært observert rotter i bakgård, men at det er gjort tiltak for å bli kvitt disse.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, med kommentaren:

Støpt nytt fundament i bod/sov ca 2004 grunnet lukt. Utbedret stuevegg mot bakgård i 2013 grunnet sprekker rundt rør til tidl kjøkken og mistanke om skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.520.000 i 2013.

I løpet av våren 2014 ga kjøpers leietaker beskjed om lyder inn mot naboen. Kjøper snakket med andre sameiere som sa at dette var et generelt problem i bygget. I samme periode ble det også

registrert noe lukt fra et rør under trappen. Selger opplyste at lukten skyldtes manglende vannlås på røret. Kjøper opplevde at lydene varierte med sesong og oppfattet at problemet var knyttet til klima og røranlegget.

På høsten 2014 tok regnværet seg opp igjen og lydene kom tilbake. Da forholdet ble oppfattet som et sameieansvar, tok kjøper igjen kontakt med de andre sameierne samt styrets leder for å få undersøkt dette nærmere. Da styreleder ikke tok tak i problemene, kontaktet kjøper kommunen for å få tegningen over rørene i bygget. Kommunen opplyste at det var en del gamle rør i bygningen, og at dersom disse ikke var plumbert, kunne rotter ha fri tilgang inn i huset fra det offentlige kloakknettet. Hvorvidt rørene var plumbert eller ikke kunne man finne ut av ved å få et firma som kunne foreta en kamerainspeksjon. Kjøper purret på at styret skulle undersøke rørene, men undersøkelsene ble ikke foretatt. Styreleder var av den oppfatning av at det uansett ikke var et rotteproblem.

Etter valg av ny styreleder i sameiet, ble det gjennomført destruktive inngrep i bygningen, og det ble funnet spor av rotteekskremer i kjøpers leilighet.

Kjøper reklamerte over telefon til selskapet den 9.1.15. I notatet fra skadebehandler fremgikk:

Kjøper har forsøkt å gjøre tiltak i forbindelse med at det er observert rotter i bakgården, men ikke inne i huset. Først da man kjente lukten og hørte lyden mellom 1. og 2. etasje at kjøper forsto problemet. Dette var i forrige uke. Tidligere lyder ble hørt i forbindelse med flom og man tenkte at dette hadde sammenheng. Derfor reklamasjonen først fremsettes nå.

Kjøper innhentet en fagkyndig vurdering fra byggmester TB den 13.5.16, hvor utbedringskostnadene ble anslått til kr 226.657. Det hitsettes fra rapporten:

Ved ankomst hoved-ytterdøren og inn til fellesgang som er gang til 4 leiligheter, ble det registrert lukt som erfaringsmessig stammer fra rotter som har oppholdt seg i konstruksjonen en stund, samt kadaver.

Ved ankomst den aktuelle leilighet som beligger i boligens 1. etasje, ble samme lukt merket men noe kraftigere. Kjøper viser oss inn i en bod under trapp der leilighetens varmtvannsbereder er montert, og der var lukten tildels kraftig og gikk over til å være "stank". Utenfor boden er boligens stue/oppholdsrom, også i dette rom er lukten markert og tildels sterk.

Under utbedringen av skadene ble det avdekket at skadeomfanget var større enn forventet.

Byggmester TB var på ny befaring 26.7.16, og i den oppdaterte rapporten fremgikk:

Ved innsyn framkommer det at rotter har hatt tilgang til gulvkonstruksjonen også sett ut i fra stuen og videre inn i de andre rom. Videre ser man på rørføringen at den er rikelig tilgriset med avsetning fra rotter, fordi disse dyr har benyttet konstruksjonen trolig over lengre tid.

...

Etter innsyn kan vi se at slike dyr faktisk har/har hatt tilgang til hele konstruksjon.

Forholdet ser dermed ut til å gjelde hele konstruksjonen altså tak/himling vegger og gulv. Dermed for å få tettet for slike skadedyr, er det også behov for å avdekke alle overflater for tilkomst samt for å sanere etter skadene som disse dyr har utført. Ifølge kjøper er det etter vår befaring også registrert lyder i himling og vegger til soverom nr. 1. som er i det område der tømmer B har utført tiltak.

...

På bakgrunn av overnevnte kommentarer bør alle gulv, vegger og himling/tak rives. Dette skyldes at rotter har hatt tilkomst til større deler enn det vi tidligere har skrevet. Kalkylen vi har utarbeidet i denne sak, gjelder altså hele leilighetens konstruksjoner. Dermed er det kun siste kalkyle som skal legges til grunn i saken.

...

Overnevnte utbedring vil føre til at alle rom får nye overflater, med varmekabler etc. Dette vil føre til standardheving da eksisterende overflater var umoderne som i utgangspunktet hadde behov for rehabilitering.

Utbedringskostnadene ble i rapporten oppjustert til kr 1.136.654.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9. Videre ble det anført at det var reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 1.136.654, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 16.12.16.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og videre at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at risikoopplysningene som ble gitt før salget ikke gjaldt den konkrete boligen, og at rotteskadene som nå var avdekket var svært omfattende. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, mente sekretariatet at det måtte foretas et skjønnsmessig fradrag for standardheving og levetidsforlengelse på 75 % for boligens overflater og nytt bad, mens det for andre bygningsdeler ble gjort et fradrag på 50 %.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først selskapets anførsel om at kjøper reklamerte for sent. I følge avhl. § 4-19 første ledd må kjøper reklamere innen rimelig tid. Høyesterett uttalte i Rt. 2010 s. 103 at reklamasjonsfristen ikke er lenger enn tre måneder. Reklamasjonsfristen starter å løpe på det tidspunkt kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet, jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 til 35. Det påberopte mangelsgrunnlaget i denne saken er avhl. § 3-9 andre punktum begrunnet i rotteangrep. Forholdene må – for at fristen skal ta til å løpe – være slik at han må kjenne til eller bør skaffe seg kjennskap til et rotteangrep som vil kunne begrunne et mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik saken er opplyst er det vanskelig å tidfeste når kjøper burde ha oppdaget at det faktisk var tale om et rotteangrep, og hvilket omfang problemet hadde. Som nevnt vil ikke ethvert rotteproblem innebære at det foreligger en vesentlig mangel. Det er selskapet som har bevisbyrden for at kjøper har reklamert for sent, og nemnda er under en viss tvil blitt stående ved at selskapet ikke har oppfylt denne.

Spørsmålet blir da om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Ved den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i praksis lagt til grunn at utbedringskostnadene vanligvis må utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51. I denne saken er utbedringskostnadene oppgitt til kr 1.136.654, noe som utgjør 32,3 % av kjøpesummen. Samtlige skader er nært knyttet til den aktuelle eiendommen, og alle kostnadene er derfor relevante.

Ved den kvalitative vurderingen er det sentralt hvilke risikomenter som fremgår av salgsdokumentene og hvor påregnelig de aktuelle skader for øvrig fremstår som. Nemnda har behandlet spørsmålet i tilknytning til rotteproblemer i en rekke saker. Nemnda har lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, og det skal i slike skadetilfeller mindre til for at et avvik er vesentlig, jf. blant annet FinKN-2011-572 og FinKN-2011-619. I denne

saken er det tale om meget omfattende skader. Det ble i salgsdokumentene ikke gitt konkrete risikoopplysninger om at det faktisk var rotter i boligen. De generelle risikoopplysninger som her fremgikk, var etter nemndas syn ikke av en slik karakter at et skadetilfelle av det omfang som her inntraff, fremsto som påregnelig.

I helhetsvurderingen må det samlede skadeomfang tillegges betydelig vekt. Nemnda er kommet til at det her foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved utmålingen av prisavslaget anvendte sekretariatet et standardfradrag på 75 % på nye overflater og nytt bad, og et skjønnsmessig fradrag på ca. 50 % på de øvrige kostnadene, som besto i å skifte isolasjon og stenderverk. Sekretariatet utmålte etter dette et samlet prisavslag på kr 540.000. Nemnda bemerker at utmålingen her må bli temmelig skjønnsmessig, og nemnda finner å kunne slutte seg til det beløpet sekretariatet har fastsatt, i tillegg til forsinkelsesrente fra 16.12.16.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).