

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-977

23.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Rotteforekomst – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En bolig i Sola kommune oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., og overtatt av kjøper den 14.9.18. I forbindelse med rivearbeider i oktober 2018, oppdaget kjøper spor etter rotter. Det ble innhentet fagkyndige rapporter, hvor de fagkyndige fastslo rottespor og konkluderte med ulike utbedringsmetoder og -kostnader. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av rotteforekomst. Selskapet avviste kravet under henvisning til at skadene kunne utbedres på en rimeligere måte, og at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 97 978 og kr 392 056.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotteforekomst, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Sola kommune oppført i 1981.

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

Huset bærer preg av å ha blitt tatt meget godt vare på igjennom årene

I tilstandsrapporten ble vegger og gulv i sokkeletasjen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og innvendige overflater i øvrige etasjer ble gitt TG 1. Utvendig kledning ble gitt TG 1.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at han hadde bodd i boligen siden 1980. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.18, og overtatt av kjøper den 14.9.18.

I forbindelse med rivearbeider i oktober 2018, oppdaget kjøper spor etter rotter.

Kjøper innhentet en skadetakst fra N. skadedyrkontroll. I skaderapport utarbeidet av takstmann F. datert 18.10.18 fremgikk følgende:

Her har kunden avdekket skader etter rotter i tak og vegg på bad og gang i u.ets. Han vil videre forsøke å avdekke mest mulig av skader som kan være.

Har informert om sikring mot skadedyr, og at vi kan være behjelpelige.

Kjøper fremla deretter en skaderapport datert 26.11.18 fra takstmann W.:

Da det er funnet rotteekskremer i himling i de fleste rom i sokkeletasjen, og konstruksjonen er slik at rottene også ville hatt tilgang til yttervegger mot grunnmur anses det som høyst sannsynlig at rottene har vært i hele bjelkelag, samt i alle yttervegger.

Det vurderes at det bør åpnes og desinfiseres i de berørte konstruksjonene.

(...)

Kledning er som beskrevet luftet bak overliggere i den stående kledningen. På vestsiden, hvor kledning er forholdsvis nær bakken (ca 30 cm), og de fleste andre steder synlig, er musetetting laget ved "klossing" av treklosser. I noen få av disse luftespaltene er der montert museband. Dette kan antyde at det tidligere er gjort utbedringer som følge av dårlig "klossing" og at tidligere eier(e) har vært klar over faren.

På grunn av omfang er det nærliggende å tro at rotteaktivitet også har vært hørbar.

Takstmann W. anga utbedringskostnader på kr 392 056 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt reklamasjonsrapport fra takstmann C. datert 31.1.19:

Det er ikke påvist noen pågående aktivitet av rotter i boligen. Nødvendige tiltak vil derfor relatere seg til utbedre skaden som er avdekket, samt forsøke finne hvorledes rottene har kommet inn i boligen. All den tid selger ikke har kjent til forholdet, og / eller har gjort konkrete tiltak for å hindre dette, så må det antas at rotter kan kunne vende tilbake. Det må derfor gjøres tiltak for å hindre at rotter kan komme tilbake. Det anbefales derfor at panel og plater i himling i aktuelle rom rives. Dette gjelder vaskerom, snekkerbod, entre/gang og stor bod.

Kjøper informerer på befaringen at også yttervegg på bad hadde tydelige spor etter rotter. Det anbefales derfor at også yttervegger på beskrevne rom åpnes for kontroll og evt utbedring.

(...)

Det konkluderes at det er spor etter rotter i deler av himling og dels vegg i boligens sokkeletasje. Det konkluderes videre at det bør åpnes i aktuelle rom for å avdekke omfang, samt evt tette innganger.

Det konkluderes også at berørte overflater i all hovedsak relateres til byggeår, og at en utskifting av aktuelle overflater vil medføre standardheving på boligens sokkeletasje.

(...)

Himling og yttervegger i aktuelle rom rives. Isolasjonen kontrolleres, og skadet isolasjon fjernes og kastes.

Det søkes etter mulige innganger før ny isolasjon monteres. Det monteres ny panel og takplater på aktuelle overflater tilsvarende originalt.

Det det er malte panelflater monteres nye hvitmalt MDF-panel.

Takstmann C. estimerte samlede utbedringskostnader på kr 97 978 inkl. mva.

Takstmann W. kom med innsigelser til takstmann C. sitt anslag i e-post av 11.11.19, og uttalte bl.a. at kostandene var angitt for lavt, og at omfanget av utbedringen var redusert uforsvarlig mye.

Kjøper har anført at det som en følge av rotteproblematikken forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste i hovedsak til at utbedringskostnadene var av en slik størrelsesorden og sto i en slik uheldig tilstand til hvordan boligen fremsto ved avtaleinngåelse, at boligen hadde et vesentlig avvik fra kontraktsmessig stand. Kjøper mente at takstmann C. hadde tatt med et standardhevingsfradrag i sin beregning av utbedringskostnadene, og at dette anslaget ikke kunne legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 392 056. I tillegg har kjøper fremsatt krav om erstatning for utgifter til takstrapport på kr 11 924, og krav om forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et avvik som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved mangelsvurderingen måtte utbedringskostnadene angitt av takstmann C. legges til grunn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9, og viste til at kjøper måtte godta den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN-2018-063.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet rotteforekomst i den aktuelle boligen. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter denne bestemmelsen, og bl.a. vist til følgende under det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Sekretariatet vil bemerke at det i tidligere nemndspraksis er uttalt at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, og at det i slike skadetilfeller skal mindre til for at et avvik er vesentlig, se FinKN-2019-018, FinKN-2018-313, FinKN-2017-767 og FinKN-2011-572. Vi er likevel av den oppfatning at det kvalitative avviket i denne saken ikke kan medføre at et kvantitativt avvik på 2,1 % kan anses tilstrekkelig i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er i boligen avdekket spor etter rotter i himlingen i flere rom i sokkeletasjen. Takstmann W. anser det sannsynlig at rottene har vært i hele bjelkelaget, samt alle yttervegger.

Takstmann F. skriver at sporene tilsier at rottene har vært i boligen over lenger tid, minimum ett år. Det er altså tale om omfattende spor etter rotter. Videre er det ikke avdekket hvordan rottene har tatt seg inn i boligen.

Det er likevel ikke påvist en pågående rotteaktivitet i boligen. Det er heller ikke avdekket skader i boligens konstruksjon, utover ganger i isolasjonen. Det er tale om en 37 år gammel enebolig, med noe vedlikeholdsbehov – særlig i boligens sokkeletasje der sporene etter rotter er avdekket. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at avviket her er av en slik karakter at det må anses som vesentlig.

Etter en konkret helhetsvurdering er vi dermed kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda vil bemerke at prisoverslaget fra takstmann C. synes lavt, og vil anmode om at selskapet for fremtiden benytter mer detaljerte tilbud som enkelt lar seg etterprøve. Nemnda finner dog dette uansett ikke avgjørende, all den tid nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen uansett ikke kan anses oppfylt. Nemnda legger for sin del avgjørende vekt på at det ikke er tale om noen pågående rotteaktivitet i boligen, at forholdet er begrenset til sokkeletasjen som i salgsoppgaven ble gitt TG 2 både mht. vegger og gulv, at det ikke er avdekket skader i konstruksjonen, samt at boligen er 37 år gammel og at et visst vedlikeholdsbehov dermed var påregnelig. Som Høyesterett har påpekt i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at noe slikt åpenbart misforhold foreligger i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

