

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-192

27.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Rotteskader – selgers kunnskap – opplysningsplikt om én mus? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Ålesund fra 1956 ble solgt "som den er" for kr 5 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.18. Etter overtakelsen åpnet kjøper konstruksjonen i forbindelse med utskiftning av en vask, og avdekket i den forbindelse rotteekskremer, rottekadavre og tydelige spor etter rotteaktivitet i konstruksjonen. Det ble oppdaget hønsenetting i ventilene i kjelleren, samt en åtestasjon med aktivt åte i et skap på vaskerommet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avsto kjøpers krav og anførte at selger ikke hadde hatt kjennskap til rotter i boligen. Selger hadde kun kjent til ett tilfelle hvor en mus kom inn i boligen en sommerdag for rundt 15 år siden, og selger hadde i den forbindelse montert hønsenetting på ventilene som et forebyggende tiltak. Selger forklarte videre at de ikke hadde kjennskap til eller hadde satt opp noen åtestasjon. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 141 676, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotteskader, jf. avhl. § 3-7.

Eneboligen i Ålesund ble oppført i 1956.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Enebolig over to plan som er oppført i funkisstil i 1956.

Boligen har god planløsning, flott utsikt og suverene solforhold. Eiendommen har vært jevnlig vedlikeholdt, men oppussing og utskiftninger må påregnes.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor takstmannen konkluderte med følgende:

Enebolig oppført i 1956 og registrert tatt i bruk i januar 1957. Boligen ble oppført i tre- og murkonstruksjon. Det er murvegger på endevegger og tre mot sør og mot nord i hovedplan. Det er etablert "grav" bak grunnmur mot nord med luke fra utebod mot vest.

Det er støpt plate i "tak" her, og i denne platen trekker det fukt og det er fukt fra grunnen her. Det er også kryprom under trebjelkelag i u.etg. Kryprom er en risikokonstruksjon. Det ble meldt til kommunen om takoverbygd på uteplass mot vest og takutstikk over inngangsparti i 1999.

Det ble etterisolert og skiftet kledning mot sør i 1990 og ny takteking i 2012. Utenfor kjøkken mot nord ble det montert ny bordkledning i 1991. De fleste vinduene er også skiftet etter byggeår, men det er fortsatt innslag av vinduer fra byggeår.

Mye varierende standard på innvendige overflater og innredninger. Mye står her foran oppussing og oppgraderinger.

Eiendommen er no over 60 år og det er mye av bygningsdelene som er fra byggeår - så oppgraderinger må derfor forventes.

Enkel garasje bygd i forlengelse med huset i 1956.

Eier har i ettertid bygd en utebod/snekkerbod øst for huset og under terrasse mot vest er det en bod.

Poengterer ellers at ventilasjon/isolasjon etc. ikke tilfredsstiller dagens krav, men de som var vanlig på utførelsestidspunktet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Mesteparten av kledningen, grunnmuren og dreneringen var fra byggeåret, og alle boligens bygningsdeler utenom taktekkingen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Takstmannen gjorde fradrag i boligens tekniske verdi på kr 2,2 mill. for alder og tilstandssvekkelser.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 41 år siden 1977, og svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"sopp, råteskader eller skadedyr i boligen"*. Selger utdypet under spørsmålet at de *"fant noe råteskade i dørkarm, væranda. Utbedret av fagfolk, 2017"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.2.18, og overtatt av kjøper den 1.3.18.

Ifølge kjøper avdekket de rotteekskrementer, rottekadavre og tydelige spor etter rotteaktivitet i konstruksjonen i forbindelse med åpning av gulvet for å fjerne en vask etter overtakelsen. Det ble videre funnet en åtestasjon med aktivt åte i skapet på vaskerommet i kjellerne, samt at samtlige ventiler til krypkjelleren var tettet med hønsenetting.

I den forbindelse hadde kjøper skadedyrfirma P1. på befaring, som i rapport av 6.7.18 uttalte følgende:

Observerte avføring av rotte i gulv konstruksjon i kjelleren.

Her er det avføring av rotte og tydelige spor i isolasjonen att det har vært aktivitet av rotte her. avføringen av rotte er nåkk noen år gammel da den er tørr å grå i fargen.

Observerte 1 x innvendig åtestasjon i skapet på vaskerommet i kjelleren. i den innvendige åtestasjon var det aktivt åte i å den har det vært mus å spist på åte.

- NB dette tyder på att tiligere hus eier har gjort tiltak mot Skadedyr som gnagere.

Observerte ingen levende rotte/mus inne i bygget.

Observerer att samtlige ventiler/lufting til krypp kjelleren er utbedret med å bruke hønsenetting inne i ventilen.

Observerte att det mangler muse bånd under bokledningen på baksiden av huset.

- Her kan rotte/mus komme seg inn.

Det ble fremlagt faktura fra skadebegrensningsfirma P2. for *"fastpris (..) skadedyr"* på kr 50 000 inkl. mva., som ifølge kjøper gjaldt utførte saneringstiltak. Videre ble det fremlagt kvittering for dokumenterbare kostnader for utstyr på kr 4 676. Det ble også opplyst at kjøper hadde utført deler av arbeidet selv. Ifølge kjøper utgjorde arbeidet 116 timer for planlegging med skadebegrensningsfirma P2., snekkerarbeid og etterisolering, samt tilrettelegging for rehabilitering og *"ikke-planlagt"* arbeid.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke hadde hatt kjennskap til rotter i boligen i deres eiertid. Selger hadde kun hatt kjennskap til at en mus kom seg inn i huset en sommerdag for mange år siden, og mistenkte da at mus kunne komme seg inn via ventiler eller andre åpninger i boligen. Netting ble satt opp som et forebyggende tiltak for lang tid siden, muligens omkring 15 år siden. Selger var fullstendig ukjent med at det var en åtestasjon i boligen, og hadde ikke kjennskap til hva dette var. Selger hadde for øvrig aldri hørt lyder eller registrert noe uvanlig, og dermed ikke hatt noe mistanke om forholdet.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om rotter i boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde bodd i boligen i 41 år, og det ble avdekket et omfattende rotteproblem, åtestasjon med aktivt åte, samt netting foran alle ventiler. Selger måtte dermed ha hatt kjennskap til at det hadde vært gnagere i konstruksjonen, og selger hadde ingen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Opplysningen ville ha virket inn på kjøpet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utgifter til sanering, materialer og egeninnsats på til sammen kr 141 676, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. I kravet var kjøpers egeninnsats på 116 timer beregnet ut ifra en timesats på kr 750 inkl. mva.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke hadde hatt kjennskap til rotter i boligen, jf. avhl. § 3-7. En åtestasjon i seg selv innebar ikke et aktivt tiltak mot angrep av skadedyr, og skadene i isolasjonen hadde vært skjult for både selger og kjøper frem til åpning av konstruksjonen. Selger hadde ikke kjennskap til åtestasjon i boligen, og hadde selv ikke satt ut en slik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til rotteproblemet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om opplysningssvikt fra selger grunnet rotter i boligen, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger. Nemnda slutter seg til denne konklusjonen, og kan i det alt vesentlig også tiltre sekretariatets begrunnelse. På bakgrunn av selgers eiertid på 41 år samt de fremlagte opplysningene i saken om funn av hønsenetting i ventilene i kjelleren og en åtestasjon med aktiv åte i et skap på vaskerommet, anser nemnda det lite troverdig at selger ikke skal ha kjent til disse tiltakene. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og slik saken er opplyst finner man ikke at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger også har kjent til selve mangelsforholdet – nemlig rotteekskrementer, rottekadavre og tydelige spor etter rotteaktivitet i konstruksjonen. I denne sammenhengen vises det særlig til at forholdet først ble avdekket i forbindelse med åpning av gulvet, samt at det ikke synes tale om en pågående rotteaktivitet. Nemnda kan ut fra dokumentene i saken vanskelig gå inn i noen troverdighetsvurdering av om selger har holdt tilbake opplysninger på dette punktet, og finner ikke at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 utelukkende på grunn av den ene musen selger har erkjent å ha observert for mange år siden.

Nemnda anser det videre tvilsomt om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt, men finner det ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).