

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-1192

10.12.2021

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Fuktskader grunnet katteekskremitter – lukt – utleiebolig – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper den 29.1.21. Under visning så kjøper en "klatt" katteavføring inne på et kott, som ble fjernet av selger før overtakelsen. Kjøper så også under visningen en synlig fuktflekk i taket over dusjen på baderommet, men hadde fått beskjed om at denne kom av kondens fra dusjen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper store mengder ekskrementer fra katt i boligen, og det ble klart at årsaken til fuktigheten i taket på badet var at det på loftet over badet hadde vært mange katter som over lang tid hadde gjort fra seg. Boligen hadde vært utleid før salget, og det var leieboerens katter som hadde forårsaket skadene. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om forholdet både fra selgers og takstmannens side, da begge må ha vært kjent med at hele huset var infisert med katteavføring og -urin. Selskapet avsto kravet, og bestred at det var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 103 250, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader grunnet katteekskremitter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig oppført i 1985, på et småbruk i Sandefjord.

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

Eiendommen består av stor bygningsmasse som trenger noe oppgraderinger (...)

Boligen er i normalt god stand, men det meste av overflater, innredning, kjøkken og bad er fra byggeår og begynner å få alder og noe slitasje.

Det er pusset noe opp innvendig i ca 2010 (...)

I tilstandsrapporten ble badet i første etasje gitt TG 2:

Badet er fra 1985 og er i grei standard, men er eldre og noe slitt. (...)

Det er ikke funnet unormal fukt, men bad har ikke vært i bruk på ca 2 år.

Over 50 % av normal levetid er brukt opp, og rommet gis derfor tilstandsgrad 2. Dette ut ifra forventet levetid på bad.

#### **Tiltak/konsekvens**

Oppussing må påregnes på sikt.

Fra rapporten hitsettes følgende vedrørende innvendige overflater:

#### **Beskrivelse**

Boligen er pusset noe opp innvendig i 2010.

### **Vurdering – TG 1**

Innvendige overflater er i normalt god stand.

Laminatgulv i hall, kjøkken og stue er fuktsvellet og slitt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte eiendommen i 1985, og at de har bodd der i ett år og 10 måneder, herunder de siste 12 månedene. Selger har også svart på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? **"Nei."**
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende)? **"Ja. Mus i utvendig lager rom har vært før i andre etasje, har lusset med metalbånd etter dette."**

Kjøper har opplyst at de på visning så en "klatt" katteavføring inne på et kott, men at dette var fjernet av selger før overtakelsen. Kjøper hadde under visningen også sett en synlig fuktflekk i taket over dusjen på baderommet, men hadde fått beskjed om at den kom av kondens fra dusjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.20, og overtatt av kjøper den 29.1.21.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen store mengder ekskrementer fra katt i boligen. I tillegg var det blitt klart at fuktigheten i taket på baderommet skyldtes at det på loftet over baderommet hadde vært mange katter som over lang tid hadde gjort fra seg. Kjøper har opplyst at boligen var utleid før salget, og at det var leieboerens katter som hadde forårsaket skadene. Kjøper har videre opplyst at det var kaldt både ute og inne i huset da de var på visning i desember, og at lukten derfor hadde vært mindre tydelig. Lukten hadde kommet etter overtakelsen, da kjøper økte varmen i huset.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 11.3.21:

### **2. VURDERING**

(...)

På bakgrunn av luktproblematikk samt eiers allergi mot katt var øvre lag med isolasjon fjernet i regi av eier før befaringstidspunktet. Eier har imidlertid tatt vare på isolasjon som er fjernet. Denne ble kontrollert av undertegnede på befaringen og det bekreftes større mengde ekskrementer i isolasjonen. Ved kontroll av tilgjengelig del av kaldtloftet registreres for øvrig også noe gjenværende ekskrementer, i tillegg til merker på overside takessplater etter hva som trolig er katteurin.

(...)

Bilde til høyre ble tatt på befaringsdagen og viser fuktskjolder mot underliggende takessplater, trolig som følge av katteurin som har trukket gjennom isolasjon. Det ble på befaringsdagen foretatt visuell kontroll av undertak, uten å observere tegn til lekkasjer. Det er heller ingen indikasjoner på kondensproblematikk. Det ble også foretatt kontroll av fukt ved bruk av Protimeter MMS og nåler ført inn i takessplater. Det ble ikke observert verdier over akseptabelt nivå (< 17 vektprosent). Dette med unntak av skjolde/skade i himling på baderommet hvor det ble målt 23,4 vektprosent. Forhøyet fuktverdi kan også delvis skyldes jevnlig tilflyt av fuktighet ved dusjing.

### **KONKLUSJON**

Observerte fuktskjolder skyldes etter vår vurdering ekskrementer og urin fra katter som har fått anledning til å gjøre fra seg på kott/kaldtloftet over tid. Dette underbygges av mengde ekskrementer som er konstatert.

(...)

### **TOTALE UTBEDRINGSKOSTNADER**

Eier har i egen regi innhentet konkret tilbud for overstående arbeider. Sanering av befengt trevirke samt avfallshåndtering er ikke medtatt. Tilbudet er utarbeidet av Byggmester J. (datert 26.02.2021) og er pålydende kr 88 250 inkl. mva. Tilbudet vurderes å ligge i nivå med denne type arbeider og anbefales lagt til grunn. Det er i understående kostnadsoverslag i tillegg medtatt sanering av befengt trevirke samt avfallshåndtering.

(...)

#### **TOTALE UTBEDRINGSKOSTNADER, INKL. MVA 103 250**

Ifølge kjøper har selger i ettertid innrømmet til dem at han før salget måtte gjøre en stor jobb med å fjerne avføring fra leieboers katter.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til oss at han ikke hadde bodd i boligen på mange år. Boligen har vært leid ut, men hadde stått tom over lengre tid før den ble lagt ut for salg. Selger hadde da kun vært i boligen for å rydde ut av denne før salgsprosessen. Det er leietakers katter som har forårsaket skaden.

(...)

Leieboeren med katter hadde flyttet ut ca. 2 år før boligen ble lagt ut for salg. De skyldige kattene hadde derav ikke bodd i boligen på 2 år.

Selger feiet opp gulvene der leieboeren hadde benyttet loftet som bod. I den forbindelse fant selger noe inntørket katteavføring, men merket ingenting annet uvanlig ift. lukt eller andre symptomer.

Selger benekter at dette var noe "stor" jobb, han skal ha brukt ca. 4-5 timer på å feie og rydde opp.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om at huset var infisert av katteurin og -avføring. Selger hadde opplagt vært kjent med at hele huset var infisert av katteavføring og -urin. Flere kott var tilgriset. Selger måtte ha vært klar over problemet, og kunne ikke bli hørt med at han ikke kjente til større problemer enn den lille mengden katteavføring som ble observert på visningen. Takstmannen måtte ha oppdaget katteavføring/urin ved sin befaring før salget. Han burde også ha sett fuktmerker i taket på badet, og oppdaget sammenhengen mellom tilstanden på loftet over baderommet og fuktmerkene i taket under. Ettersom tilstandsrapporten ble skrevet i august 2020 og det var sommer, måtte det ved takstmannens befaring ha vært sterk lukt i huset som følge av katteavføring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 103 250, og forsinkelsesrenter.

**Selskapet** har anført at det ikke ble tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke bodd i boligen på mange år, boligen var leid ut, men sto tom over lengre tid før den ble lagt ut for salg. Det var leietakerens katter som hadde forårsaket skaden, og selger hadde kun vært i boligen for å rydde ut før salgsprosessen. Heller ikke takstmannen skulle ha avdekket skadene forårsaket av katter. Forholdet var uvanlig, og det var ingen spesielle omstendigheter som gjorde at takstmannen burde ha gjennomført nærmere undersøkelser eller tatt forbehold, jf. avhl. § 3-7. Det ble ikke gitt uriktige opplysninger om bygningsdelene. Takstmannen hadde kun omtalt bygningsdelenes tilstand generelt, og ikke gitt garantier om at det ikke kunne være skader, jf. avhl. § 3-8.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar som følge av at selger og/eller takstmannen hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om katteavføring og -urin, eller lukt av dette i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 fra selgers side, og bl.a. vist til følgende:

Det kan ut fra bildene i rapporten, som er opplyst å være tatt av kjøper, synes som at ekskrementene er avdekket i isolasjonen etter at gulvplanker på kaldloftet er fjernet av kjøper. Da det er uklart om hvilke symptomer som var merkbare, utover det opplyste, da selger var innom før salget, kan det etter vårt syn vanskelig legges til grunn at selger måtte forventes å foreta slike inngripende tiltak i konstruksjonen før salget som å fjerne gulvplanker. Dette taler etter vårt syn for at selger ikke måtte kjenne til omfanget. Vi har heller ikke funnet holdepunkter for at selger måtte kjenne til fuktskjolder i taket på badet, eller at dette måtte skyldes urin og avføring fra katter. Det fremstår dessuten som uklart for sekretariatet om det var fuktskjolder, eller hvor tydelig disse eventuelt var, før salgstidspunktet.

Hva gjelder lukt, bemerker sekretariatet at dette er et typisk subjektivt forhold, som kan oppleves forskjellig av ulike personer, jf. bl.a. FinKN 2018-938 og FinKN 2020-440. Når det gjelder lukt av katteurin, er imidlertid dette en så kraftig og markant lukt at den etter vårt syn er lett å legge merke til. Se til sammenligning FinKN 2014-421.

Kjøper har i nærværende sak gjort gjeldende at lukten var mindre tydelig under visningen, ettersom denne fant sted i desember og det hadde vært kaldt både ute og inne i huset, samt at lukten hadde kommet etter overtakelsen, da han økte varmen i huset. Dette, sammenholdt med at selger ikke hadde bodd i boligen og boligen hadde stått tom i lengre tid før den ble lagt ut for salg, og at selger etter det opplyste kun hadde vært innom for å rydde ut av boligen før salg, har vi funnet det vanskelig å legge til grunn at selger måtte kjenne til en eventuell lukt av katteurin. Selv om det er opplyst at selger hadde vasket bort katteavføring før salget, og det således kan tenkes at han kan ha merket noe lukt, har vi likevel ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at det fortsatt luktet etter vaskingen, eller at selger eventuelt var kjent med dette.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er krevende for nemnda å vurdere spørsmålet om selgers kunnskap i denne saken. Selv om lukt etter nemndspraksis som hovedregel skal vurderes som et mer subjektivt anliggende, anser nemnda det mindre sannsynlig at selger i denne saken ikke merket lukten av katteurin på loftet før salget. Noe annet vil være påfallende i lys av den omfattende skade som er avdekket i taket mellom loft og bad. Nemnda anser det likevel tvilsomt om lukten var så sterk at dette var en omstendighet kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er i alminnelighet ikke upåregnelig at en bolig kan bære preg av at forrige eier har hatt husdyr, og det er heller ikke uvanlig at loft lukter annerledes enn øvrige deler av en bolig. Under enhver omstendighet er det vanskelig for nemnda å se at selger forsto eller måtte forstå at lukten var symptom på en mer omfattende, skjult skade. Samlet sett finner nemnda derfor at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om takstansvar, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).*