

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1243

21.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Rotteskader – opplyst om mus i krypkjeller – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1971, med tilbygg fra 1986, ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill., og overtatt av kjøper 31.7.20. I tilstandsrapporten ved salget fremgikk det bl.a. at eier hadde opplyst at det forekom mus i krypkjeller. Det ble også påpekt at krypkjeller generelt var en risikokonstruksjon, med fare for skjulte skader (TG 2). I egenerklæringen hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap f.eks. mus eller rotter i boligen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende problemer med rotter i krypkjelleren og vond lukt. Fagkyndig bekreftet et omfattende luktproblem og skader i isolasjonssjiktet. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger. Deler av kostnadene ble dekket av kjøpers bygningsforsikring, men de resterende kostnadene ble krevd dekket av boligselgerforsikringen. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til boligens alder og at det var opplyst om forekomst av mus, og derfor ikke upåregnelig at det også var tilgang for rotter. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 82 300, samt forsinkelsesrente fra 10.1.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter i boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1971, med tilbygg fra 1986 med vindfang, soverom, bad, kjellerstue og utvidelse av stue.

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

Under hele boligen er det kjeller og krypkjeller for lagring.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Boligen ble tilbygget og noe modernisert i 1986. Med unntak av luft til luft varmepumpe som er montert i 2015 og ny ytterdør fra soverom er det meste av innredninger er fra 1971 og 1986. Det samme gjelder de fleste bygningsdeler. Boligen har ingen alvorlige feil eller skader, men den har noe bruksslitasje og flere bygningsdeler har påløpt alder. Det bør påregnes vedlikehold og oppgraderinger. (...) Takstmann har ikke fått opplysninger om ev.angrep av sopp, skadedyr, lekkasjer, eller råteskader ut over hva som ev. fremkommer i rapporten.

Under punktet "*Bygning, generelt - Kjeller/Kryperom*" fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Beskrivelse: Det er krypkjeller under vesentlige deler av boligen. Denne er åpen og fremstår som luftet. Det ble ikke observert fukt på grunnen. Stubbeloft er panelt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige vesentlige skader i stubbeloft, men eier informerer om at det forekommer mus. Generelt er krypkjeller risiko konstruksjon med fare for skjulte skader. **TG 2.**

Vedrørende "*Direkte fundamentering - 1. etasje*" ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse: Boligen er fundamentert på fjell og sprengstein med støpt såle

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vesentlige sprekker eller setninger i synlige deler av fundamentering. **TG 1.**

Punktet "*Vegger mot grunn - 1. etasje*" ble i rapporten gitt TG 1, med følgende bemerkning:

Beskrivelse: Støpt ringmur og grunnmur. Noe leca. Liten del av yttervegg i bod i kjeller er innvendig påforet med siporex

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige vesentlige skader eller sprekker i støpte murer. Det er sprekker i siporex=TG 2

Om "*Etasjeskillere*", fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Beskrivelse: Etasjeskillere av tre med isolasjon som er naturlig for byggeår. Stubbeloft mot krypekjeller

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vesentlige skjevheter, men det er stedvis ujevnheter i etasjeskille. Det bemerkes at observasjoner er gjort visuelt uten bruk av laser eller måleutstyr. Det ble ikke observert vesentlige skader i stubbeloft men det bemerkes at dette er risiko konstruksjon som kan ha skjulte skader og at ikke alle overflater er vurdert pga lav tilkomst. Eier informerer om at det forekommer mus i krypekjeller. **TG 2.**

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at han hadde eid og bodd i boligen siden 1970. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært f.eks. "*sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*", svarte selger "*Nei*", med bemerkningen "*Noe skjevhet mellom tilbygg og eldre bygg*". På spørsmålet om kjennskap til om det var eller hadde vært bl.a. "*skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende*", svarte selger "*Nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt signert 27./28.5.20, og overtatt av kjøper den 31.7.20. Kjøper overtok eiendommen med forbeholdet "*Kjøper kontakter Anticimex for å få fjernet vepsebol på loftet. Dette skal dekkes av selger*".

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen et omfattende problem med rotter i krypkjelleren. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at rottene hadde kommet seg inn i etasjeskillet i boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet 7.8.20.

Kjøper har fremlagt to rapporter fra Anticimex datert hhv. 25.8.20 og 14.9.20, samt bilder av rotteskadene.

Kjøper innhentet rapport av 12.11.20 fra takstfirma T.:

Bakgrunn

(...) Kjøper overtok boligen fredag 31. juli. Allerede første natt våknet (kjøper) av vond lukt og fryktet lekkasje fra kloakken. Han meldte fra om mulig brudd i avløpsrør til boligforsikringsselskapet, men skadesaken ble lukket da det ikke var tilfelle. Noen dager senere var (skadedyrkontrollfirma) innom for å fjerne et vepsebol for kjøper. Han spurte om skadedyrinspektøren kunne bli med ned i krypkjelleren og si noe om hva årsaken til den vonde lukten kunne være. Svaret kom kontant – her lukter det rotte. Skadedyrinspektøren krabbet så inn i kryperommet og kom tilbake med en død rotte.

1.1 Beskrivelse av skaden

Omfattende lukt av gnagere (rotter) i hele boligen, konsentrert særlig fra rundt rørgjennomføringer i etasjeskiller mot krypkjelleren, hvor lukten er svært kraftig.

Lukten er ekstra fremtredende ved værskifte (trykkendringer i luften presser lukt opp i boligen). Kjøper forteller at da himlingen i kjellerboden ble åpnet for kontroll var lukten der så kraftig at den fremkalte brekninger. Han forteller videre at han sliter med hodepine, svimmelhet og kvalme som følge av lukten, særlig når denne er på sitt sterkeste. Undertegnede bekrefter at lukten i kryperom og kjeller fremkaller ubehag.

(...)

1.3 Teknisk vurdering

Om bygningsdelen (e):

(...) Under ringmuren er det stedvis sprekker mot fjellet hvor rotter lett kan presse seg inn under, fra utsiden og inn i krypkjelleren. Kryperommet er fylt med sprengstein, noe som gir mange gjemmesteder og skjult tilkomst og opphold for rottene. Fra kryperommet er det lett for gnagerne å komme seg inn i etasjeskilleren langs rør, og videre inn mellom rørgjennomføringene. Rottene søker etter mat og husly, og erfaringsmessig vil de trekke mot kjøkken og andre steder i huset hvor det er mulighet å finne noe spiselig. Rotters avføring er ofte konsentrert og ekskrementene lukter svært kraftig. Der rottene etablerer reir vil det også avgi en umiskjennelig lukt. Døde rotter i konstruksjonen avgir en søtlig lukt av kadaver. I kryperommet og i etasjeskiller over kjellerboden er det funnet store mengder ekskrementer samt rottelik.

Vurdering:

Sprekker og hulrom under ringmur mot fjell på "eldre" bygg er ikke uvanlig, men bør unngås om mulig, mest som fuktsikring. Kryperom bør ha mest mulig slette gulvoverflater, for best ventilering. En sannsynlig årsak til sprengsteinen i kryperommet er at byggherren i sin tid ville spare utgiftene til bortkjøring. Verken sprekken i fjellet eller sprengsteinen i krypkjelleren er byggefeil.

Rottene har trolig kommet seg inn i krypkjelleren gjennom sprekken under ringmuren. I krypkjelleren har de funnet skjul og dekning samt mulighet til å komme inn i boligens etasjeskiller via gjennomføringer til vann- og avløpsrør. De har så etablert seg i etasjeskilleren og forårsaker nå omfattende luktproblemer, samt skader på isolasjonen i bjelkelaget. Kjøleboden har også symptomer på aktivitet, svært kraftig lukt.

(...)

1.4 Konklusjon

Boligen er angrepet av rotter som har kommet inn i krypkjelleren gjennom utettheter under grunnmuren. Derfra har rottene tatt seg inn i etasjeskilleren og forårsaket omfattende luktproblemer og skade på isolasjonssjiktet.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 439 656.

I e-post til selskapet av 21.1.21 opplyste kjøper bl.a. at kjøper hadde tettet igjen to mulige inngangsveier for rotter for å begrense omfanget av rotter i boligen, herunder gravd ned langs huset på nordsiden, hvor det var funnet større hull, og tettet igjen disse med sement. I tillegg hadde kjøper sementert igjen åpninger i kjellervegg sør, inn mot den utvendige trappen. Han hadde også revet ned en liten del av stubbloftet for å sjekke om det var spor av rotter i tilknytning til rørføringer i stubbloftet.

Kjøper kontaktet sin husforsikring og fikk bekreftet at de dekket deler av kostnadene, herunder kostnader forbundet med utbedring av skader på bygningen, med en egenandel på kr 6 000. Husforsikringen dekket ikke kostnader knyttet til sanering eller kostnader for å utbedre årsaken til at skaden hadde skjedd. I e-post til selskapet av 11.5.21 endret kjøper etter dette sitt prisavslagskrav fra kr 439 655,58 til kr 82 299,91. Beløpet tilsvarte kr 76 299,91 for sanering og tetting, og kr 6 000 i egenandel til husforsikringen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vesentlig avvik. Utbedringskostnadene utgjorde 13,32 % av kjøpesummen, og det skulle

mindre til for at et avvik var vesentlig i tilfeller hvor det var oppdaget rotter i boligen, jf. FinKN 2019-018. Det var upåregnelig for kjøper med rotter i boligen, da det før kjøpet ikke var gitt opplysninger som tilsa dette. Selv om det ved salget var opplyst om mus i boligen, var det ikke påregnelig med rotter, som har et større skadepotensiale. Kjøper anførte også at det var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og viste til de omfattende skadene og luktproblemer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for de resterende utbedringskostnadene som ikke var dekket av kjøpers bygningsforsikring, kr 82 299,91, jf. avhl. § 4-12 og forsinkelsesrente fra 10.1.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til boligens alder, og at det ved salget ikke var opplyst om oppgraderinger på relevante bygningsdeler som krypkjeller, veggkonstruksjoner, etasjeskiller eller lignende siden byggeår. Det var opplyst om forekomst av mus, og det kunne dermed ikke anses upåregnelig at det også var tilgang for rotter. Selskapet har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke var kjent med rotter, og heller aldri hadde merket lukt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Selskapet kom til at det ikke var sannsynliggjort at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble i hovedsak lagt vekt på at det ved salget var opplyst om at mus forekom i krypkjeller.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av rotter i boligen fra 1971 med tilbygg fra 1986.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De nødvendige kostnadene for å utbedre forholdet utgjør etter det opplyste kr 439 655, som er 13,3 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en bolig oppført i 1971, med tilbygg fra 1986. Alderen i seg selv tilsier at det ikke var upåregnelig med skadedyr i boligen, jf. bl.a. FinKN 2016-515. Selger har i egenerklæringen svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, men i tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var det opplyst at "eier" hadde informert om at det "forekommer mus i krypkjelleren". Kjøper var således gjort kjent med at det var tilkomst av mus i krypkjelleren. Det kan da ikke anses helt upåregnelig at det også kunne forekomme andre skadedyr i boligen, som rotter, eller at mus eller andre skadedyr har hatt tilhold på skjulte steder i boligen. Det var imidlertid ikke opplyst om tiltak for å hindre videre tilkomst av mus. Dette kan tale for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn det de hadde antatt, jf. FinKN 2021-780. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om det var påregnelig med et så omfattende skadeomfang av rotter som her er avdekket.

Nemnda er enig i dette, og tilføyer i denne forbindelse at nemnda har i sin praksis lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag. Det skal i slike skadetilfeller mindre til for at et avvik er vesentlig. I denne konkrete saken er det tale om forholdsvis omfattende skader med tidvis omfattende luktproblematikk som påvirker bokkvaliteten.

Det vises videre til sekretariatets vurdering:

I tilstandsrapporten var det opplyst at det var "ingen synlige vesentlige skader eller sprekker i støpte murer", og "Ingen vesentlige sprekker eller setninger i synlige deler av fundamentering." Både mur og fundamentering var gitt TG 1 – svake symptomer. Dette taler i utgangspunktet for at det ikke var påregnelig med tilkomst for mus eller rotter gjennom boligens grunnmur og fundamentering. Takstmannens befarung

var imidlertid basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå på en skala fra 1-3, og som innebærer at befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten fysiske inngrep. Det fremgår av reklamasjonsrapporten fra Takstfirma T. at kjøper hadde gravd opp langs grunnmuren, tett hull og fylt på med pukk for å hindre rotter å ta seg inn i krypkjelleren. Dette kan tyde på at sprekker og hulrom mellom grunnmur og fjell først ble avdekket etter at kjøper hadde gravd opp langs grunnmuren, noe som lå utenfor takstmannens mandat. Selv om det før salget ikke var avdekket sprekker eller skader i mur og fundamentering, kan det etter vårt syn likevel ikke ha vært helt upåregnelig for kjøper at det kunne være tilkomst for skadedyr på de deler av grunnmuren og fundamenteringen som ikke var synlig ved en visuell befaring på tilgjengelige flater. Det vises i den forbindelse bl.a. til at det ikke var gjort bemerkninger om manglende musetetting i boligens yttervegger.

Til dette kommer at det i tilstandsrapporten også var det bemerkt at krypkjeller generelt er en risikokonstruksjon med fare for skjulte skader, og krypkjelleren var gitt tilstandsgrad (TG) 2 – middels kraftige symptomer. Stubbloft var også gitt TG 2, med opplysning om at det bl.a. ikke ble "observert vesentlige skader i stubbeloft men det bemerkes at dette er risiko konstruksjon som kan ha skjulte skader og at ikke alle overflater er vurdert pga. lav tilkomst. Eier informerer om at det forekommer mus i krypekjeller." Kjøper overtok således risikoen for eventuelle skader som ville bli avdekket både i krypkjeller og i stubbloft etter overtakelsen. Til dette kommer at det i tilstandsrapporten også var opplyst at de fleste av boligens bygningsdeler var fra 1971 og 1986, at boligen ikke hadde alvorlige feil eller skader, men noe bruksslitasje og flere bygningsdeler som har påløpt alder og derfor var gitt TG 2, samt at det burde påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Det var i utgangspunktet således påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til vedlikehold og oppgraderinger tilknyttet flere av boligens bygningsdeler.

Nemnda er i hovedtrekk enig i sekretariatets grundige drøftelse på disse punktene, men til tross for dette har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Slik nemnda ser det, var det i salgsdokumentasjonen ikke gitt konkrete risikoopplysninger om at det faktisk var rotter i boligen. De generelle risikoopplysningene som var gitt, herunder at det var opplyst om at det forekommer mus i krypkjelleren, var etter nemndas syn ikke av en slik karakter at et skadetilfelle av det omfang som her inntraff, fremsto som påregnelig. Det vises i denne forbindelse også til at utbedringskostnadene er forholdsvis høye sett i forhold til boligens kjøpesum, samt at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag og som forringer bokvaliteten. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er relevant å se hen til det faktum at kjøper har fått dekket store deler av utbedringskostnadene gjennom annen forsikringsdekning, men nemnda kan likevel ikke se at dette kan tillegges avgjørende vekt i den samlede helhetsvurderingen.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd dekket kr 82 299,91 med tillegg av forsinkelsesrenter, da de øvrige utbedringskostnadene er dekket av kjøpers husforsikring. Kravet tas til følge, og kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 82 299,91, pluss forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).