

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-653

15.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

Rotteskader – opplyst om mus *"en sjelden gang"* – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, 4-9 og 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig i Arendal oppført i 1875 med påbygg fra 1970, ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper den 13.7.20. I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at *"mus kan forekomme i boligen en sjelden gang"*, og at *"det må påregnes oppussing/renovering av boligen"*. Vinteren 2020/2021 hørte kjøper lyder i kjøkkenskapet og kjente en lukt på kjøkkenet. Kjøper trodde lydene kom fra mus, og at lukten skyldtes fuktskader på badet. Ettersom badet skulle renoveres i løpet av kort tid, anså kjøper det ikke som nødvendig med nærmere undersøkelser. Kjøper startet først undersøkelser i august 2021, da det ble hørt lyder i taket. Etter å ha flyttet på et kjøkkenskap oppdaget kjøper rotteavføring, og fagkyndig fant blant annet rottebol i gulv, og tydelige tegn til aktivitet i tak, samt at rottene hadde vært lenge i huset. Kjøper reklamerte til selskapet den 1.9.21, og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Det ble blant annet vist til at både rotteangrepet og omfanget at skadene som ble avdekket var upåregnelig. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, samt at forholdet ikke var upåregnelig på bakgrunn av opplysningene ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Arendal kommune oppført i ca. 1875, påbygd i 1970.

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

STANDARD

Eldre enebolig (...). Boligen holder enkel standard, og det må påregnes oppussing/renovering av boligen. (...)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Feil ved sluk/belegg på våtrom se tilstandsrapport. Mus kan forekomme i boligen en sjelden gang. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon

Enebolig av eldre dato beliggende på en attraktiv tomt, boligen er i ettertid påbygd side vest. Slik boligen fremstår pr. i dag er her nå behov for noe vedlikehold/oppgradering. Utvendig er det i første omgang takteking pga. elde. Innvendig er det våtrommene og kommentarer vedrørende krypkjellere og øverloft.

(...)

Grunnmur – TG 1

Beskrivelse

Grunnmur består av gråstein på den opprinnelige delen, tilbygg side vest er med betong. Deler av grunnmur står ann rett på fjell.

(...)

Rom under terreng – TG 2**Beskrivelse**

Noe fukt i grunnen inne i krypkjeller side øst.

Gulv/grunn er ikke tildekket med plast og mangelfull utlufing av rommet.

Vurdering

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Bad –TG 2

(...)

Vurdering

Her bør monteres sluk.

I egenerklæringen har selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1972, og at hun hadde bodd der i 75 år. Videre svarte selger på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Ja. Feil ved sluk/belegg se tilstandsrapport."

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

"Ja. Mus kan forekomme en sjelden gang."

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.20, og overtatt av kjøper den 13.7.20.

Kjøper har opplyst at hun vinteren 2020/2021 hørte lyder i kjøkkenskapet og kjente en lukt på kjøkkenet. Kjøper hadde trodd at lydene kom fra mus, ettersom det var opplyst om dette i egenerklæringen, og kjøper hadde satt ut feller. Lukten hadde kjøper trodd skyldtes fuktskader på badet, ettersom det i egenerklæringen var opplyst om feil ved sluk/belegg. Da kjøper skulle renovere badet i løpet av kort tid, anså kjøper det ikke som nødvendig med nærmere undersøkelser. I august 2021 hørte kjøper lyder i taket, og startet undersøkelser. Etter å ha flyttet på et kjøkkenskap, oppdaget kjøper rotteavføring på gulvet bak skapet.

Kjøper innhentet en rapport fra skadedyrfirma R. AS datert 24.8.21:

Bakgrunn:

(Kjøper) har hørt lyder i vegg over lengre periode. (...) Ved restaurering av innvendige rom i 1.etasje finner man tydelige tegn på at det er rotte i boligen.

Bolig:

(...) Eier overtok bolig juni 2020. (...) 2 etasje totalrenovert 2020. Ingen tegn til skadedyr under denne prosessen. Det ble også skiftet nye avløpsrør fra kjeller til 2.etasje under denne prosessen.

Hendelsesforløp:

Lyder av det man trodde var mus i vegg over tid. Avdekkes ved renoveringsarbeider at dette dreier seg om rotter.

Befaring/inspeksjon:

Ved befaring finner vi rottebol i gulv ved rørgjennomføringer. Det er stor åpning og enkel tilgang fra kjeller for rotter. Det er tydelig tegn etter aktivitet i tak også i dette rommet. Når vi fjerner isolasjon i tak, drysser det avføring herfra. Finner ikke rotteavføring eller annen tegn på aktivitet i kjeller. Men det er allikevel sannsynlig at det er her de kommer fra. Gråsteinsmur har mye åpninger og det er kun 20cm fra kjellergulv og opp til reir funnet ved rørgjennomføringer.

Kjeller har høy fuktighet og det er tegn på et fremtredende angrep av stripet borebille. Fuktighet i treverk måles til ca. 18%

Aktivitet av rotter har vært i denne boligen over en tid. Mengden avføring og rottebol som avdekkes, er ikke et tegn på et stort aktivitetsnivå. Anslår at aktivitet har vært i boligen 6 måneder eller mer. Borebilleangrep i kjeller er av eldre dato og har foregått over en lang periode. Anslår at dette angrepet er minimum 20 år.

(...)

Videre anbefalte tiltak:

Det foregår renoveringsarbeider i bolig. Anbefaler at tettetilak i gulv gjennomføres for å ekskludere rotter fra boligrom. (...)

Kjøper reklamerte overfor selskapet 1.9.21.

Etter avslag fra selskapet kontaktet kjøper snekker T. Fra prosjektforslag datert 26.9.21 hitsettes:

(...) Jeg tok min runde i huset og forsto fort at det har vært et pågående rotte-angrep i huset en god stund. Når det er opptil 12-14 bol i huset og opptil flere steder er isolasjonen fullstendig ødelagt og spist opp. Dermed har rottene flyttet på seg og funnet nytt sted, dette er typisk tegn på at rottene har vært lenge i huset. Huseier klager også på en lukt på kjøkkenet fra dagen de flyttet inn. De prøvde og vaske. Men fikk ikke vekk lukten av urin og mugg. (...)

(...)

Denne delen av huset er av nyere påbygging rundt 70-80 tallet og er det dårligste på bygget. Det er vanskelig for meg og forstå at ikke sakkyndig som takserte huset før salg av boligen ikke har dokumentasjon på denne delen.

(Bilde) Veldig dårlig grunnmur og veldig eksponering i gulvet som gjør det enkelt for skadedyr og entre huset fra denne delen av huset (kjøkkenet).

(Bilde) Rottereir i tak og bæring konstruksjon

Mål

Gjøre visse tiltak slik at bærende konstruksjon og tak er tilstrekkelig til dagens standar og fullstendig.

Løsning

Total renovering av tilbygg.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 482 500 for renovering av bærende konstruksjon, etterisolering, gulv, panel, rør og strøm, og det ble anslått kr 450 000 i materialer.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke var kjent med forekomst av rotter, og at hun ikke hadde opplevd et større omfang av mus enn det som var beskrevet ved salget.

Selskapet har opplyst at deres interne takstmann hadde uttalt at det fra et byggteknisk perspektiv ikke var upåregnelig at det hadde kommet rotter inn i bygningen.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. anført at både rotteangrepet i seg selv og omfanget av skadene var upåregnelige, og at utbedringskostnader i denne størrelsesorden ikke kunne forutses. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at rotter ble oppdaget i august 2021, og reklamasjon fremsatt 1.9.21. Kjøper har bestridd at rotter burde vært oppdaget tidligere,

ettersom det ikke var grunn til å gjøre nærmere undersøkelser før lydene kom tilbake og det ble oppdaget rotteavføring i august 2021.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for halvparten av utbedringskostnadene, kr 450 000. Kjøper har forklart at kravet kun relaterte seg til riving og gjenoppbygging i delen av boligen som var skadet av rotter. Overflater, finish, ny baderomsinnredning og kjøkkeninnredning samt utgifter til elektriker/rørlegger var ikke inkludert.

Selskapet har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble bl.a. vist til at kjøper hadde en plikt til å undersøke eiendommen etter overtakelsen, jf. avhl. § 4-9. Klager hørte lyder av det de trodde var mus vinteren 2020/2021, uten å reklamere. Kjøpers subjektive mistanke om hva forholdet kunne skyldes, var ikke en tilstrekkelig begrunnelse for å la være å reklamere innen rimelig tid. Det foreligger uansett ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var gitt risikopplysninger om forekomst av mus ved salget, og utbedringskostnadene ville være den samme for å få bukt med mus som ved rotter. Forekomst av rotter/mus var heller ikke upåregnelig i den nyere delen av boligen fra ca. 1970.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Ved vurderingen ble det særlig lagt vekt på at mangelen i stor grad var skjult og ikke lot seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen, og at det ved salget var opplyst om at mus kunne forekomme. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det etter overtakelsen er avdekket at det er rotter i boligen.

Selskapet har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må *"være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget"*. Høyesterett fremholdt at en tre-månedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnet, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Sekretariatet fremholdt følgende om reklamasjonen er rettidig:

Kjøper har opplyst at hun vinteren 2020/2021, dvs. ca. et halvt år etter overtakelsen, hørte lyder i kjøkkenskapet og kjente en lukt på kjøkkenet, uten å foreta nærmere undersøkelser, ettersom hun trodde lyden kom av mus, som det var opplyst om ved salget, og at lukten kom av feil ved sluk/belegg på badet, som det også var opplyst om ved salget.

På den ene siden kan opplysningen ved salget om at mus kan forekomme en sjelden gang, trekke i retning av at kjøper i henhold til sin undersøkelsesplikt hadde en oppfordring til å foreta en nærmere undersøkelse av lydene hun hørte i kjøkkenskapet vinteren 2020/2021, jf. avhl. § 4-9. På den andre siden kan nettopp opplysningen om at mus kan forekomme tale for at kjøper hadde grunn til å tro at lydene kom av mus, og at det dermed ikke var nødvendig med undersøkelser, men at det holdt å sette ut feller, slik kjøper opplyser å ha gjort. Slik saken er opplyst, forstår sekretariatet det slik at det gikk omtrent åtte måneder fra kjøper hørte lyder i kjøkkenskapet, til hun hørte lyder i taket og deretter avdekket rotteavføring bak et skap på kjøkkenet, samt til skadedyrskontrollfirmaet avklarte skadeomfanget etter rotter, herunder flere rottebol i gulv ved rørgjennomføringer. Sekretariatet vil påpeke at kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9 i utgangspunktet ikke innebærer undersøkelser som krever fagkyndig bistand, jf. Ot.prp. nr.66 (1990-1991) s. 104. Slik saken er

dokumentert, forstår vi det som at skadeomfanget ble avdekket etter at konstruksjonen var åpnet. Dette kan tale for at kjøper ikke burde ha oppdaget forholdet tidligere.

Når det gjelder lukt, vil vi bemerke at opplevelsen av lukt, og om denne eventuelt er generende, er subjektiv, jf. FinKN 2017-439 og FinKN 2019-402. Til dette kommer at lukt også er et forhold som kan forverre seg over tid. (...)

Sekretariatet har funnet vurderingen i nærværende sak vanskelig, men har under tvil kommet til at reklamasjonen er rettidig fremsatt. Vi har særlig lagt vekt på at mangelen i stor grad var skjult og ikke lot seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen, og at det ved salget var opplyst om at mus kunne forekomme. Kjøper hadde dermed ingen sterk oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser da han hørte lyder i kjøkkenskapene, utover å sette ut feller. Det er også lagt vekt på at lukt er subjektivt, og at det ved salget var gitt opplysninger om feil ved sluk/belegg, som kunne trekke i retning av at lukten kunne komme derfra, og ikke fra rotter.

Videre vil vi bemerke at utgangspunktet for reklamasjonsfristen må knyttes til mangelsgrunnlaget, jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 54, slik at det avgjørende spørsmålet er hvilket tidspunkt kjøper burde kjenne til at boligen hadde en vesentlig mangel. Tatt i betraktning at det ble gitt risikoopplysninger om bl.a. nettopp mus, må kjøper innrømmes noe mer tid enn normalt før reklamasjonsfristen starter.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at reklamasjonen var rettidig. I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen vanskelig, men nemnda har under tvil kommet til at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, selv om det er noe uklart hvor høye de relevante utbedringskostnadene er. Som fremholdt av sekretariatet, utgjør utbedringskostnadene et sted mellom 16 % og 35 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet, er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp og skadeomfang fremstod på avtaletidspunktet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Saken gjelder en bolig oppført i 1875, med et tilbygg fra 1970. Alderen på begge bygningsdelene taler alene for at det ikke var upåregnelig med skadedyr i boligen, jf. bl.a. FinKN 2016-515. Til dette kommer at det i egenerklæringen i tillegg var opplyst at "Mus kan forekomme en sjelden gang". Det kan da ikke anses helt upåregnelig at det også kunne forekomme andre skadedyr i boligen, som f.eks. rotter, eller at mus eller andre skadedyr har hatt tilhold på skjulte steder i boligen. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om det var påregnelig med et så omfattende skadeomfang av rotter som her er avdekket.

Sekretariatet vil bemerke at nemnda i sin praksis har lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, og at det i slike tilfeller skal mindre til for at et avvik er vesentlig, se bl.a. FinKN 2021-1243. (...)

Selv om kjøper, slik nærværende sak er opplyst, uansett hadde planlagt oppgradering av boligen etter overtakelsen, har sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel. Det er særlig lagt vekt at det ved salget ikke var gitt konkrete risikoopplysninger om at det faktisk var rotter i boligen. Det er dokumentert at grunnmuren har "mye åpninger", jf. befaringsrapport fra R. AS. I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var grunnmuren gitt TG 1 – svake symptomer – uten risikoopplysninger som f.eks. åpninger. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var også gitt TG 1. Det forelå følgelig ingen opplysninger ved salget som ga grunn til å forvente et rotteangrep i det omfang som er dokumentert.

Den generelle risikoopplysningen om at mus kan forekomme en sjelden gang, var etter sekretariatets syn heller ikke av en slik karakter at skader av det omfang som her er avdekket fremsto som påregnelig. Se til sammenligning FinKN 2018-807, hvor nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel på tross av at det ble opplyst om forekomst av mus. (...)

Sekretariatet viser videre til at utbedringskostnadene i denne saken synes forholdsvis høye sett i forhold til boligens kjøpesum, samt at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag og som forringer bokvaliteten.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i det. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det i salgsdokumentasjonen ikke forelå opplysninger som ga grunn til å forvente et rotteangrep i det omfang som er dokumentert, at rotter er et ekstraordinært element som kan skape ubehag, samt utbedringskostnadenes størrelse.

Det foreligger altså etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 450 000. Nemnda bemerker at saken er noe dårlig opplyst hva gjelder omfanget av de relevante utbedringskostnadene, og nemnda har funnet det krevende å ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Slik nemnda ser det, må det gjøres et visst fradrag ved utbedring av bygningsdeler som innvendige vegger, isolasjon og bærende konstruksjoner sett i lys av opplysningene som var gitt om boligens stand ved salget. Etter en skjønnsmessig vurdering basert på de fremlagte dokumentene, har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 275 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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