

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-709

30.8.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Rotteskader – uriktig svar i egenerklæringen om tidligere rotteproblem – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Bærum oppført i 1963, ble solgt "som den er", og overtatt av kjøper 1.9.21. I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at kjelleren var oppusset i 2018, at kledningen var gitt TG 1 og i egenerklæringen hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet rotter i boligen. Kjøper flyttet inn i boligen 20.10.21 etter noe overflateoppussing, og har opplyst at det fra overtakelsen var en eim av "utedo" på kjøkkenet og på toalettet vegg-i-vegg, som hadde vedvart. I midten av desember oppdaget kjøper rotter på kjøkkenet ved to anledninger, samt mye spor av rotter i snøen utenfor huset. Kjøper kontaktet selger, og fikk opplyst at selger hadde hatt problemer med rotter for ca. 10 år siden. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om rotter, at selger kjente til at det var rotter i boligen og at det ikke var grunn til å forvente rottelort i taket, da boligen var opplyst totalrenovert i 2004. Selskapet avsto kjøpers krav, og gjorde blant annet gjeldende at det ikke var opplysningsplikt om forhold selger hadde grunn til å tro var utbedret, at det ikke var gitt en uriktig opplysning, og at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd retting av feilene, alternativt prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter i boligen, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1963.

I salgsprospektet ble det opplyst om blant annet følgende:

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2018: Pusset opp kjeller inkludert bad.

(...)

2012: Byttet fronter på kjøkken. Bygget ny terrasse. (...)

2007: Pusset opp bad i 1. etasje.

(...)

2004: Boligen ble gjennomgående pusset opp, med blant annet: Montert nye innerdører. Pusset opp overflater. Ny drenering.

I tilstandsrapportens konklusjon var det bl.a. opplyst at boligen var "*godt vedlikeholdt med god standard*". Punktet "*Grunn og fundament*" var gitt TG 1, med bemerkningene:

Krypkjeller under soveromsfløy. (...)

Krypekjellere er å anse som en risikokonstruksjon. I dette tilfellet er det både adkomstmulighet og lufting som reduserer risikoen. Det anbefales at rommet inspiseres årlig av eier, for å avdekke evt. forandringer i innneklimaet.

Videre var *"Utvendig komplettering, vegg"*, herunder kledning, gitt TG 1.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2003. Selger svarte *"nei"* på følgende spørsmål i pkt. 9:

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Boligen ble solgt "som den er", og overtatt av kjøper den 1.9.21.

Kjøper har opplyst at de flyttet inn i boligen 20.10.21 etter noe overflateoppussing, og at det fra overtakelsen hadde det vært en eim av utedo på kjøkkenet og på toalettet vegg-i-vegg. Eimen hadde vedvart, og i midten av desember hadde kjøper oppdaget rotter på kjøkkenet ved to anledninger. Ifølge kjøper hadde det da også vært rotter i kjelleretasjen, og hun hadde sett at det hadde vært åpnet opp i taket, og spikret på nye plater like ved der det lå mest rottelort. Kjøper fremholdt at de også hadde observert mye spor etter rotter i snøen, samt sett en rotte ute ved flere anledninger, nær fasaden.

Kjøper kontaktet selger per SMS den 23.12.21 vedrørende problemet, og selger svarte at de hadde hatt problemer med rotter for ca. 10 år siden. Ifølge kjøper kjøpte hun rottefeller, og fikk en blikkenslager til å tilpasse beslag rundt rør opp til kjøkkenet, for å hindre at rotter kom opp igjen. Det hadde ikke kommet rotter i fellene, men ifølge kjøper hadde de fortsatt hørt rottene under gulvet og i taket, og hadde funnet rottelort i kjelleren den neste tiden.

Ifølge kjøper tiltok luktproblemet i mars, og hun kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, som hadde avslått å dekke utbedring.

Kjøper kontaktet selger igjen per SMS, og selger svarte følgende i e-post av 9.3.22:

Når det gjelder din SMS så har jeg følgende svar.

Jeg kontaktet R., som vi engasjerte i 2009, når det var graving i (adresse).

Der fikk jeg bekreftet at vi hadde en avtale med dem fra 2009 til 2011.

Vi fikk rotter inn et par ganger i 2009, som ble tatt i felle på kjøkkenet.

For sikkerhets skyld hadde vi en avtale til 2011, uten at det ble funnet noe mer skadedyr og avtalen ble sagt opp.

Vi har overhodet ikke hatt noen skadedyr i huset siden 2009.

Hadde det vært tilfelle hadde vi gjort noe med det umiddelbart.

Jeg tipper gravingen i de to oppussingsobjektene i (adresse) er årsaken til rotter i område. Men vi har verken sett eller hørt noe til dem. Det siste huset begynte gravingen i kjeller sommeren 2021.

Ifølge kjøper opplyste naboen at de sommeren 2021 hadde sett rotter i skytteltrafikk mellom sjøsiden av huset og et grevlinglik i lia opp mot hovedveien.

Kjøper reklamerte overfor selskapet 30.3.22, og krevde at selger utbedret luktproblemet, herunder ved skadedyrbekjempelse, kartlegging av bol og fjerning av kontaminert isolasjon, samt sikre fasaden mot tilgang for nye skadedyr. Alternativt ønsket kjøper et prisavslag på kr 50 000 for selv å utbedre forholdet.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap engasjerte skadedyrfirma N. for en kontroll, og i besiktigelsesrapporten datert 7.4.22 fremgikk blant annet følgende:

**Årsak til aktivitet av skadedyr**

Rotter kommer seg inn i bolig via åpninger i lufteluker og panel.

- se bilde av skadeårsak med forklaring

**Øvrig informasjon:**

(...) Kunde har tatt to rotter i feller. (...)

(...)

**Annen relevant informasjon?**

23 desember har hadde rotter inne fikk blkinnslsgee til å sikre rørgjennomføring ikke hatt de inne kjøkken benk etter det.

**Skadeomfang**

**Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)**

Kunde har revet ut noe isolasjon i taket i kjeller som var skader av rotter uvisst om det er mer

**Skadeutviklingstid (må begrunnet)**

Tidligere eier opplyser om rotter i 2009. Rotter er og har vært i bolig før kunde tok over. Setter skadeutviklingstiden til minst 5 år

Kjøper fremholdt at selger i forbindelse med rotteproblemet i 2009 hverken hadde kartlagt hvor mye isolasjon som var kontaminert eller gjort adekvate tiltak for å hindre at nye rotter fikk adkomst til boligen. Kjøper opplyste i klagen til FinKN av 6.4.22 at de per da foreløpig ikke hadde åpnet opp taket i kjelleren eller fått takst for arbeidet, men at de fra en åpning hadde hentet ut tre bæreposer med stinkende isolasjon fra et rottebol. En gjenstand i bolet hadde hatt "best før"-dato i 2020.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra firma R. datert 19.5.22. Kjøper opplyste at omfanget av utbedring var begrenset til deler av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, hvor det per i dag var et lukt/hygieneproblem. Fra firma R. sin rapport hitsettes:

På befaringen går vi igenom berörd område där spår av råttor funnits.

(...)

**Skadeomfang**

Inga skador, men stank av råttor. Riv/ny trä/gips, isolering och sanering av himling omkring 39,8 m2.

Hva gjaldt reparasjonsbehov har firma R. blant annet vist til rivning av kjeller og vaskerom, og de totale utbedringskostnadene ble beregnet til kr 332 114.

Kjøper opplyste at de også hadde hørt rotter i tak over andre etasje, men at det der p.t. ikke var noen lukt.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Vi kjøpte huset i 2004 og total renoverte det samme år. i tillegg hadde vi en stor vannskade i 2016, som innebar at kjelleren måtte totalrestaureres. Det ble ferdig 2018. Det ble støpt nytt gulv samt nye varmekabler og fliser. Håndverkerne var der i flere måneder og hadde ingen kommentarer eller merket noe av skadedyr. Det hadde jo synes godt .

I forbindelse ned at kommunen la ny rør i (adresse) i 2009 var det mye graving der og vi fikk noen få rotter inn i huset dvs på kjøkkenet. Vi kontaktet firma R. og de satt opp felle både inne og ute. De var der et par ganger for det kom rotter i felle på kjøkkenet. Ute ble det ingen fangst. Jeg kontaktet firma R. tirsdag 29.mars dvs i forrige uke og fikk bekreftet at dette var i 2009 og at vi hadde en avtale dem de til 2011. Siden det ikke hadde vært noe mer problem etter hendelse i 2009 sa vi opp avtalen.

Vi fikk tips av firma R. om og gjøre forebyggende arbeid for og unngå dette på nytt. Vi satt opp gitter foran utvendige ventiler og tapet opp ved i rørene inn til kjøkken I tillegg tettet vi med stålull. Når det gjelder hullet i kjellertaket så var det en rørlegger som gjorde det for å sjekke noe i forbindelse med vannskaden i 2016.

Konklusjonen er at vi IKKE har hatt noen form for skadedyr etter 2009 til vi flyttet i august 2021. På sensommeren 2021 begynte de og restaurere et hus 50 meter fra (adresse), med bla. utgraving av kjeller, noe vi tipper er årsaken til rotter området nå. Når det gjelder naboen i (naboadresse), som mener og ha sett skytteltrafikk av rotter til (adresse), så har ikke vi sett noe til det.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, grunnet tilbakeholdt og uriktig opplysning om rotter, og at boligen har en vesentlig mangel. Det ble blant annet vist til at selger kjente til rotter i boligen, og at dette var bevist ved at naboen hadde observert rotter utenfor huset sommeren 2021. Det burde ikke forventes rottelort fra taket i kjellerstua eller at huset luktet som en utedo, ettersom boligen var opplyst totalrenovert i 2004, med en god del etterfølgende vedlikeholdsarbeid og en totalreovering av kjelleren i 2018. Kjøper har krevd retting av forholdene, eventuelt et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

**Selskapet** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke opplysningsplikt om forhold som selger hadde grunn til å tro at var utbedret, jf. avhl. § 3-7. Selger opplevde ikke rotter i sin eiertid, etter at iverksatte tiltak ved funn av rotter i 2009 fjernet skadedyrene. Egenerklæringen ga kun uttrykk for selgers subjektive oppfatning, og selgers svar var ikke uriktig. Boligen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Forekomst av rotter/mus var ikke upåregnelig.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at selgers svar på spørsmålet i egenerklæringsskjema om kjennskap til om det "har vært" rotter var uriktig, og etter sekretariatets oppfatning ville opplysningen også ha innvirket på avtalen.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av rotter i en enebolig fra 1963.

Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og fremholdt følgende:

Selger krysset av "Nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært" blant annet rotter i boligen. Ettersom selger i ettertid har bekreftet at det i deres eiertid hadde kommet rotter inn på kjøkkenet et par ganger i 2009, det vil si ca. 12 år før salget, og at det den gang ble gjort forebyggende tiltak, er det på det rene at svaret i erklæringen er uriktig.

Spørsmålet er om selger hadde opplysningsplikt om forholdet, ettersom de trodde rotteproblemet var utbedret. Sekretariatet vil bemerke at det av nemndas praksis følger at spørsmål i egenerklæringen ikke unntar problemer som antas å være utbedret, og at det alminnelige prinsippet om at selgers opplysningsplikt ikke omfatter tidligere problemer som det er grunn til å tro er forsvarlig utbedret, overstyres av uttrykkelige spørsmål i egenerklæringen. Se f.eks. FinKN 2014-466, FinKN 2017-325 og FinKN 2018-124. At selger i nærværende sak ikke hadde opplevd rotter i boligen etter at (firma R.) i 2009 hadde satt opp feller både inne og ute, hvor et par rotter var tatt, og selger selv som forebyggende tiltak hadde satt opp gitter foran utvendige ventiler, tapet opp ved rørene inn til kjøkkenet og tettet med stålull, unntar dermed ikke selger fra å opplyse om at det hadde vært rotter i boligen ca. 12 år før salget.

At kjøper opplevde rotter på kjøkkenet i desember 2021, ca. tre måneder etter overtakelsen, og det blant annet er dokumentert manglende musesikring, lufting uten tetting og mangelfull sikret lufting m.m. på boligen, viser at problemet ikke ble tilfredsstillende utbedret i 2009. I henhold til det dokumenterte er anbefalte tiltak nettopp sikring av inntreksveier som lufting og åpninger i panel.

Nemnda tiltrer sekretariatets vurderinger og er enig i at det ble gitt uriktige, og for så vidt også ufullstendige, opplysninger ved salget. Det er på det rene at selger hadde erfart rotter i boligen i sin eiertid, og egenerklæringsskjemaet punkt 9 er besvart uriktig når det er krysset av "nei" på

spørsmålet om selger kjenner til *"om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus maur eller lignende"*.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige informasjonen ikke har virket inn på kjøpsavtalen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

En korrekt og fullstendig opplysning om tidligere episode med rotter, ville etter vårt syn ha virket inn på avtalen. Om opplysningen hadde vært supplert med hvilke forebyggende tiltak selger i sin tid hadde gjort, ville kjøper hatt en oppfordring til å undersøke tiltakene nærmere, og i så fall kunnet avdekke om tiltakene var tilfredsstillende utført. Det var ingen risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsa at boligen kunne ha et rotteproblem. Grunn og fundament, herunder krypkjeller, samt kledning på yttervegger var i tilstandsrapporten gitt TG 1. Selv om den uriktige opplysningen knytter seg til forhold som ligger ca. 12 år tilbake i tid, og rotteproblemet etter det opplyste var utbedret og ikke hadde gjenoppstått i selgers eiertid, har vi under en viss grad av tvil likevel funnet at opplysningen kan antas å ha villet virke inn.

Vi vil i denne sammenheng vise til FinKN 2017-767, hvor nemnda i forbindelse med vesentlighetsvurderingen blant annet uttalte at "rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, og det skal i slike skadetilfeller mindre til for at et avvik er vesentlig". Et tilsvarende synspunkt må etter vårt syn kunne tillegges vekt ved innvirkningsvurderingen. Se også FinKN 2016-109, hvor det var gitt en uriktig opplysning om fuktproblemer i kjeller. Selger husket i ettertid at det var noe fukt i grunnpillarene ni år før salget, og mente dette ble gjort noe med. Nemnda kom her til at opplysningen ville ha innvirket. Etter dette har vi kommet til at det ikke er holdepunkter i nærværende sak som tilsier at opplysningen ikke ville ha innvirket på avtalen. Selgers bevisbyrde kan ikke anses oppfylt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. Det foreligger da etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 332 113. Kostnadene knytter seg i hovedtrekk til utskifting av isolasjon i himlingene i kjelleren, jf. firma R.s arbeidsplan fra mai 2022. Nemnda finner at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at arbeidene er nødvendige for en forsvarlig utbedring av skadene som rottene har forårsaket i boligen. Nemnda viser til at begge takstmennene som kjøper har engasjert har kjent lukt etter rotter i de aktuelle områdene, og nemnda kan heller ikke se at selskapet har fremlagt dokumentasjon som imøtegår det utbedringsbehovet som fremgår av firma R.s rapport.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen, og prisavslaget kan passende settes til kr 250 000. Som fremholdt av sekretariatet, kan kjøper i tillegg kreve eventuelle kostnader til takstrapport dekket.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*