

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-797

19.9.2022

HDI Global Specialty SE

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

Rotter – dødsbo – lukt – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig på Kongsberg oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.21. Boligen ble solgt som et dødsbo, av avdødes arvinger. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde behov for oppgradering/vedlikehold, at overflatene i hovedsak var eldre, og våtrommene var eldre med varierende grad av oppgraderingsbehov. Det ble videre avdekket fukt og antatt muggsopp i etasjekillet og fuktinnsig i kjelleren. Det ble opplyst at kledningen var fra byggeåret, og takstmannen avdekket stedvise avvik ved byggemåten og overflaten. Ifølge kjøper la de på visning merke til en noe stram og merkelig lukt i boligen, som de antok skyldtes eldre møbler, mat og eiendeler fra avdøde, mangelfull vasking og muggproblemer det ble opplyst om. Kjøper la videre merke til en parfymelukt som ifølge kjøper overdøvet det meste av lukten. Etter overtakelsen begynte kjøper å pusse opp boligen, og besluttet i den forbindelse å rive klesskapene på et av rommene hvor det var en kjemisk lukt. Ved fjerning av skapene ble lukten mer intens, og etter å ha åpnet gulvet oppdaget kjøper at isolasjon og treverk var skadet av rotteekskrementer og -urin. Kjøper anførte at arvingene som solgte boligen måtte ha kjent til forekomst av rotter, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at det ikke forelå en mangel, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til rotteproblematikken, samt at utbedringsarbeidet måtte anses påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 771 004, krav om erstatning kr 82 645.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig på Kongsberg oppført i 1971.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Arkitekttegnet enebolig på stor tomt med fantastisk utsikt og gode solforhold.

Standard

Innholdsrik enebolig med god planløsning.

Dødsbo

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

I salgsprospektet sto avdødes arvinger oppført som selgere av boligen.

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

Konklusjon tilstand

Eiendommen består av en enebolig med en enkel hagebod på siden, og en frittstående garasje. Det er opplyst at boligen er oppført i 1971. Eldre bolig, fremstår med behov for oppgradering/vedlikehold. Taket ble tekket om med ny tekking takrenner og beslag, og det ble satt inn ny kjøkkeninnredning samt ny varmepumpe i 2015 i følge rekvirent.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Synlig fjell i kryperommet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnundersøkelser er ikke foretatt (TG ikke satt).

Gulv på grunn – TG: 2

Beskrivelse: Støpt gulv i kjelleren.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre konstruksjon, ukjent isolasjon. Ingen vesentlige skjevheter registrert ved visuell observasjon. Gulvene ble ikke nivellert. Det ble registrert noen sprekker i gulvene.

Vegger mot grunn – TG: 2

Beskrivelse: Støpt grunnmur (synlig i kryperommet). Synlig Lecamur i teknisk rom. Murene er pusset på utsiden. De fleste veggene er foret ut og kledd med panel på innsiden.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ukjent fuksikring av grunnmuren. Ved kontroll med fuktindikator ble det registrert utslag på gulvet ved veggene mot grunn i boden og teknisk rom. Innsig av fukt etter fjellet i del av krypkjelleren. Det er risiko for skade i utforede vegger i eldre kjellerrom, dette grunnet eldre/mangelfull drenering og fuksikring. Det anbefales en nærmere kontroll av utforede vegger.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i antatt bindingsverk (normal byggeskikk), antas isolert med mineralull i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ingen kontrollmulighet av type konstruksjon, isolasjonstykkelse og type isolasjon uten å åpne konstruksjonen. Konstruksjonen ble ikke kontrollert.

Utvendige overflater – TG: 1

Beskrivelse: Stående trepanel. Impregnerte bord i følge rekvirent.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vurderingen ble gjort fra bakkenivå. Kledning fra byggeår. Ingen vesentlige skader registrert på kontrollerte steder. Deler av kledningen står for nært bakken. Stedvis slitt overflate (behov for vedlikehold). TG 2 for deler av kledningen.

Gulvsystemer – TG: 2

Beskrivelse: Trebjelkelag i etasjeskillet. Stubbloft av bord i kryperommet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vesentlige skjevheter registrert ved visuell observasjon. Gulvet ble ikke nivellert.

Stedvis knirk i gulv.

Stedvis skjolder (antatt muggsopp) under stubbloftbordene. Ved måling med fuktmåler (med pigger) ble det målt over 20% fukt i bjelkene/stubbloftet. Den indre/laveste delen ble ikke kontrollert.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Wc – TG: 2

Beskrivelse: Belegg (løst belegg).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Buler på belegget.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Parkett, lakkert tregulv, belegg, teppebelegg, teppefliser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hovedsakelig eldre overflater med behov for fornyelse. Parkett av nyere dato i noen av rommene TG 1.

Overflater på innvendige vegger – TG: 2

Beskrivelse: Panel, malt panel, malt tapet, malte plater, strie.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hovedsakelig eldre overflater med behov for vedlikehold/fornyelse.

Overflater på innvendig himling – TG: 1

Beskrivelse: Malte takplater, panel, malt panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eldre overflater, stedvis skjolder, TG 2 for deler av himlingene.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Ventiler i yttervegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal standard fra byggeåret. Skadet deksel på den ene ventilen.

I egenerklæringsskjemaet ble det krysset av "ja" på spørsmål om boligen ble solgt som dødsbo, og "nei" på spørsmål om selger hadde kjennskap til boligen. Det ble for øvrig ikke utarbeidet et utfylt egenerklæringsskjema.

Kjøper forklarte følgende om salgsprosessen:

Klager avtalte visning med megler, og det endte med at klager var på visning alene. Visning fant sted 15. september 2021. Klager merket en merkelig lukt, men hadde fått opplyst det var muggproblemer i boligen, og trodde at dette var årsaken.

Det sto videre igjen en del mat / tørrvarer og møbler igjen i boligen, som klager mistenkte at bilukten kunne komme også av dette. Badet var heller ikke grundig vasket, og den noe stramme lukten kunne komme fra området rundt klosettet. Videre luktet herreparyme i de rommene der rottelukten nå har materialisert seg mest. Klager stusset over at parfymelukten var såpass sterk og fremsto som fersk. Parfymen overdøvet det meste av bilukten.

I og med at klager tok forgitt at det var eldre møbler, mat og andre eiendeler fra avdøde som kunne lukte innestengt, og uvasket, blandet med parfymelukt, bet ikke klager seg vesentlig merke i dette. De forventet at lukten ville forsvinne når avdødes arvinger hadde tømt huset og vasket grundig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.10.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Kjøper har videre forklart følgende:

På overtakelsen, der innklagde var til stede, var det åpne vinduer og dører i huset, for utlufting. På samme tid sto varmepumpen på. Klager reagerte på at vinduene sto åpne når det var såpass kaldt ute, og at de dermed "fyrte for kråka". Videre var det sprayet parfyme i flere rom. Dette bekrefter også (skadedyrtekniker L.), som omtaler lukten i rapporten vedlagt som bilag 4. Grunnet lufting og parfyme, la ikke klager merke til noen bilukt på overtakelse, og la til grunn at den var forsvunnet nå som møbler og diverse fra avdøde var fjernet, samt vasket ut. (...) Siden klager skulle gjøre noen endringer/oppussinger, besluttet de den 14. november å rive klesskapene på Barnerom 1. På barnerom 1 var det en kjemisk lukt som klager trodde måtte komme fra de gamle Huntonit platene i klesskapet.

Når skapene ble revet, oppdaget klager en intens og kraftig lukt som minnet om ammoniakk. Klager stilte spørsmål ved om det kunne være linoleumsgulvet. Klager måtte bruke masker for å ikke brenne seg når de holdt på med rivingen. Da lukten ikke forsvant ved fjerning av gulvplatene, besluttet de å åpne gulvet.

Når klager åpnet gulvet ble lukten om mulig enda sterkere. Til klagers store overraskelse var isolasjonen og treverket infisert med rotteekskremer, urin og møkk.

Kjøper innhentet deretter en servicereport fra skadedyrfirma P. datert 23.11.21:

Konklusjon / Anbefaling

Konklusjon:

Lukt : Her luktet det ekstremt med rotteurin på toalett ,gang og soverom. men det har også vært noen og sprayet med noe parfyme på veggen på toalettet, usikker på hvorfor .eller om det jeg luktet stemte.
Innganger: Tydelig innganger utenfor karnappet , isolasjon på bakken så her er det nok innganger for rottene .

Lufteventil på grunnmuren var også halveis av , men dette er ned til grovkjeller og der var det museaktivitet, så tydelig at musene bor i kjeller og rotter i den andre delen, som soverom,toalett og gang.

Tid: dette har nok pågått over lengere tid,muligens år med tanke på den ekstreme rottelukten.

Anbefaling: Her må nok vegger,gulv og tak åpnes for og se eventuelle skader. og med tanke på lukt så er det urin som er den værste lukten , så her må det nok byttes eller behandles med noe for og få bort rottelukten
Rotte urin setter seg godt i tørt trevirke. Virker som om det er veldig konsentrert i disse 3 rommene , ikke videre inn i huset..

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann K. datert 9.12.21:

(Skadedyrfirma P.) har spisskompetanse på bekjempelse av skadedyr. Representanten for firmaet konstanterte at lukten skyldes rotter i nevnte etasje-skiller som består av trebjelkelag isolert med mineralull. Ved befaring var flere gulvflater revet/åpnet og det var boret søkerhull i flere himlinger og det etterlot ingen tvil om at rotter er årsaken til lukten.

Det er overveiende sannsynlig at dyrene har kommet inn i bjelkelaget i forbindelse med karnappet. På bakgrunn av (skadedyrfirma P.s) undersøkelser fremkom at nedre del av karnappet, mot terrenget, er utført på en teknisk svak måte slik at rotter relativt enkelt har kunnet ta seg inn i bygningen. (...)

I etterfølgende kalkyle er det beregnet kostnader til å sette bygningen tilbake til samme stand, eller vesentlig samme stand som før rottene tok seg inn i bygningen. Det er medregnet for materialer i "vanlig handelsvare" De skadde konstruksjonene i boligen er bygget i h.h.t. byggeskikken som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Skadebeløp inkl mva. Avrundet beløp kr 280.900.-

Kjøper engasjerte deretter entreprenørfirma B. til å utføre utbedringsarbeidet. Ifølge kjøper ble det ikke funnet tegn til levende rotter i konstruksjonen, hvor skadedyrfirma P. ikke avdekket spor i sporingspulveret. Det ble imidlertid avdekket pågående aktivitet fra mus, og ifølge kjøper måtte de åpne konstruksjonen for å sørge for at det ikke var levende mus i bygningen før inngangene ble tettet. Kjøper fremla en uttalelse fra entreprenørfirma B. datert 17.1.22:

1.etg:

Her åpnet vi resten av gulv i wc, inngangsparti og rom m/ karnapp, samt soverom.
Det ble funnet avføring og urin i bjelkelaget i alle rom, samt levende mus i bjelkelaget i et rom.
Lukten i disse rommene i 1 etg var veldig sterk etter endt riving.

Kjeller:

Her åpnet vi himling i trapperom med gang og garderoberom/ bod.
I disse områdene fant vi noe avføring i området bak trappen ned til kjeller.
Her var lukten noe bedre.

Boligen er nå vært varmet opp gjentatte ganger og det har blitt utført både våtluktbehandling med kjemi fordelt på 3 ganger, samt fogging ved to anledninger.

Det ble videre fremlagt diverse bilder av boligen og skaden med forklaringer, samt videoer fra utbedringsarbeidet. Kjøper utarbeidet også et kostnadsoverslag, hvor kjøper beregnet totale kostnader til kr 771 004. Det fremgikk av kostnadsoverslaget at kjøper bl.a. hadde oppgradert toalettrommet til et bad for kr 278 427, og at kjøper krevde kr 100 000 for egeninnsats. Det ble fremlagt diverse fakturaer, kvitteringer og tilbud for arbeidet.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Det er for øvrig snakk om et dødsbo og avdødes arvinger er ikke kjent med at det skal ha vært sprayet parfyme i flere rom, hvorpå vi bemerker at det ikke kan forventes at arvingene har førstehåndskunnskap om hva som har skjedd og er blitt gjort i boligen gjennom årenes løp.

Selger bestrider videre kjennskap til rotter, og bestrider således at de skal ha gjort tiltak for å skjule lukt av rotter. Påstanden om at selger eller megler skal sprayet parfyme for å skjule rottelukt er videre en udokumentert påstand og ren spekulasjon. Hva arvingene eventuelt skal ha diskutert med sine foreldre mens de levde blir også bare ren spekulasjon. Det bemerkes for øvrig at lukten i henhold til kjøpers forklaring blir verre og mer intens når et skap fjernes, og det er således uklart hvorfor kjøper mener at selger og selgers representanter måtte ha reagert på en lukt, opplevd den som merkelig og knyttet den til rotter, når ikke kjøper gjør dette før skap fjernes/oppussing igangsettes og (skadedyrfirma P.) kontaktes.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger måtte ha vært kjent med den ekstreme lukten i boligen, og selger som avdødes barn hadde sannsynligvis diskutert lukten. Selger, muligens sammen med megler, hadde videre forsøkt å kamuflere lukten med parfyme i flere av rommene der lukten hadde vært verst. Også takstmannen skulle ha reagert på denne. Selger eller selgers medhjelpere kjente eller måtte ha kjent til rotteproblematikken, og hadde i alle fall ingen rimelig grunn til å ha vært ukjent med den. Kjøper viste til FinKN 2021-1243. Utbedringskostnadene tilsvarte uansett 14,5 % av kjøpesummen, og utgjorde en vesentlig mangel. Det var også irrelevant i vesentlighetsvurderingen at boligen var et dødsbo.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 771 004, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper kostnader knyttet til sakkyndig og juridisk bistand samt forsinket innflytting på totalt kr 82 645, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper hadde uansett tappt eventuelle krav som følge av at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10. Det ble uansett gitt betydelig med risikoopplysninger før salget, bl.a. tilknyttet de omtalte rommene, overflatene og mugg og fukt i etasjeskillet. Arbeidene måtte dermed ha fremstått påregnelige. Kjøper var videre klar over lukten før salget, og kunne da ikke gjøre gjeldende at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår dersom selger hadde opplyst om lukt. Kjøper bar selv risikoen for egne antakelser om lukten før salget, og foretok ikke nærmere undersøkelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente til lukten eller årsaken bak denne i større grad enn hva kjøper selv hadde merket seg før salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-10. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, i lys av opplysningsbildet ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet skader etter rotter i boligen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen ble solgt som et dødsbo, og selgers egenerklæringsskjema var av den grunn ikke fylt ut ved salget. Kjøper kan i et slikt tilfelle ikke påregne at selger har like god kunnskap om boligens tilstand som en selger som har bodd i en bolig vil ha, og kjøper må dermed ta høyde for at de ikke vil få informasjon om forhold ved boligen som avdøde eier kunne ha avdekket i sin eiertid.

Likevel ser vi at boligen ble solgt av avdøde eiers arvinger, og selger vil uavhengig av om boligen selges som dødsbo ha opplysningsplikt om forhold ved eiendommen de faktisk har kjennskap til. Tilsvarende vil også megler og takstmannen ha opplysningsplikt om forhold de har kunnskap om.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til rotter i boligen, og bestridt å ha forsøkt å skjule lukten av rotter. For sekretariatet vil det på det bakgrunn av skriftlig saksbehandling være vanskelig å foreta en troverdighetsvurdering av selgers forklaring, særlig når sekretariatet verken kan foreta befaringsavhør av boligen eller avhør av relevante vitner.

Riktignok forstår vi det slik at det før salget var en lukt i boligen, og mye taler for at selger gjennom avdøde eiers levetid må ha blitt kjent med en viss lukt. Det kan heller ikke utelukkes at lukten har blitt forsøkt avhjulpet gjennom bruk av parfyme, enten av selger eller megler. Det er imidlertid vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at en eventuell bevisst parfymering må skyldes kjennskap til rotter, hvor parfymen kan ha blitt brukt for å avhjelpe lukten i seg selv.

Videre har kjøper forklart at de opplevde og merket seg en stram lukt på visning, uten å foreta nærmere undersøkelser eller ta forbehold ved salget. Kjøper har opplyst at de antok at lukten skyldtes gamle møbler, mat, mangelfull rengjøring, samt muggproblemer i boligen. Vi forstår det dermed slik at kjøper var klar over lukten, uten å forstå at lukten kunne skyldes et rotteproblem. Kjøper har videre opplyst at de antok at lukten ville forsvinne etter at arvingene hadde tømt og rengjort boligen. Selv om det riktignok også etter det opplyste var en sterk parfymelukt i rommene, forstår vi det dermed som at kjøper var bevisst lukten i boligen før salget.

Ettersom kjøper hadde avdekket og foretatt antakelser rundt lukten og dens årsak før salget, er det vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at lukten var såpass fremtredende og gjenkjennbar at avdødes arvinger må ha forstått at lukten skyldtes skader som følge av rotter i konstruksjonen. Tilsvarende som kjøper kunne selger ha antatt at lukten skyldtes eldre møbler, mangelfull løpende rengjøring, eller at lukten kunne være knyttet til opplyste muggproblem. Slik vi forstår sakens opplysninger var det først ved fjerning av et skap og etterfølgende åpning av gulvkonstruksjonen at lukten ble betydelig mer intens, samt at ammoniakklukten ble mer fremtredende. Kjøper har herunder forklart at lukten på soverommet før riving fremsto mer kjemisk, som kjøper antok kom fra gamle Huntonit-plater i klesskapet. Ettersom kjøper før åpning av konstruksjonen ikke reagerte på at lukten slik den var i boligen kunne stamme fra rotteskader, er det vanskelig for sekretariatet å fastslå at avdødes arvinger likevel måtte ha kjent til rotteskader på bakgrunn av lukten alene, på tross av selgers uttrykkelige forklaring. (...)

Tilsvarende finner vi det i denne saken vanskelig å fastslå hvordan lukten fremsto ved takstmannens befaringsavhør.

Det kan riktignok stilles spørsmål ved om selger i utgangspunktet skulle ha opplyst om lukten i boligen, selv om de ikke kjente til årsaken bak den. Lukt er imidlertid et subjektivt forhold, og det kan stilles spørsmål ved i hvor stor grad avdødes arvinger skulle ha reagert på lukten da kjøper selv ikke fant grunn til å gjøre nærmere undersøkelser. Uansett kan kjøper i henhold til avhl. § 3-10 første ledd "ikke gjøre gjeldende som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått", og vi kan dermed ikke se at kjøper kan gjøre gjeldende lukten som en mangel i seg selv. Vi bemerker at det som en følge av at boligen ble solgt som et dødsbo, i prospektet ble oppfordret til å besiktige boligen nøye med egen takstmann. Kjøper var også klar over at selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for at de ikke hadde kjennskap til boligen, og vi kan ikke se at kjøper likevel kunne legge til grunn at selger hadde inngående kjennskap kun som en følge av relasjonen til avdøde. Det vil variere i hvor stor grad man er tilstede og aktiv i sine foreldres boliger. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper av den grunn anses å ha en særlig oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser tilknyttet lukten før salget, jf. avhl. § 3-10, dersom kjøper reagerte på denne.

Etter sekretariatets oppfatning er det slik saken er dokumentert dermed ikke sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-10.

Nemnda har funnet vurderingen krevende. Nemndas skriftlige saksbehandling gir noen begrensninger ved den konkrete bevisbedømmelsen i saken, som nok umiddelbar bevisførsel ville kunne avhjulpet. Men slik saken er opplyst har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og nemnda slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Ut fra sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger eller noen som handlet på selgers vegne kjente eller måtte kjenne til rotteskadene. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Kjøper har opplyst at de totale utbedringskostnadene utgjør kr 771 004, som tilsvarer 14,5 % av kjøpesummen. Selskapet har imidlertid anført at kostnadsomfanget slik det er fremstilt av kjøper ikke er tilstrekkelig dokumentert. Også sekretariatet finner det uklart i hvilken grad de anførte kostnadene må anses relevante som ledd i utbedring av forholdet. Vi bemerker at kjøper som et utgangspunkt må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og ikke nødvendigvis kan kreve den ønskelige eller optimale utbedringsmetoden dekket. Herunder viser vi til at takstmann K. i sin vurdering estimerte relevante utbedringskostnader til kr 280 900 inkl. mva., som tilsvarer 5,3 % av kjøpesummen. Vi ser at kjøper har fremlagt bilder, videoer og fakturaer for påberopte arbeider, som er egnet til å belyse hva som faktisk er utført i boligen. Dokumentasjonen er imidlertid mindre egnet til å belyse om det er utført arbeid som går utover den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og omfanget av nødvendige kostnader. Vi forstår det slik at kostnadene bl.a. omfatter åpning av konstruksjonen for å undersøke tilstanden, og bemerker at selger ikke nødvendigvis kan holdes ansvarlig for undersøkelser på de områdene det viser seg å ikke foreligge skader eller nødvendig utbedringsbehov. Videre har kjøper oppgradert toalettrommet til et lite bad, og vi kan vanskelig se at kostnadene til en slik oppgradering kan anses relevante i vurderingen av hva som må anses som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Sekretariatet forstår det herunder slik at toalettrommet ved salget ikke var bygget som et våtrom.

Det er kjøper som har bevisbyrden for sine krav, og vi kan ikke se at det er dokumentert hvorfor kostnadsomfanget ble betydelig høyere enn hva takstmann K. la til grunn ved sin vurdering av skadeomfanget. Det er herunder fremsatt krav om dekning for en betydelig mengde egeninnsats, i tillegg til omfattende kostnader til sanering og tømmerarbeid utført av fagkyndige. Slik vi har forstått sakens dokumenter er det berørte området i boligen begrenset til soverom, toalett og gang.

Nemnda er enig i dette og kan i likhet med sekretariatet ikke se at kjøper har sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene overstiger kr 280 900, slik det fremgår av takstmann K.s skaderapport. De nødvendige utbedringskostnadene utgjør etter dette 5,3 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse:

Riktignok har nemnda i tidligere praksis lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, hvor det i slike skadetilfeller skal mindre til for at et avvik vil anses vesentlig. Se til sammenligning FinKN 2017-767, FinKN 2018-313 og FinKN 2011-619. Imidlertid finner vi at det totale opplysningsbildet i saken tilsa at kjøper måtte påregne til dels store og umiddelbare utbedringer av boligen.

Takstmannen opplyste ved salget at boligen på generelt grunnlag fremsto med behov for oppgradering og vedlikehold. Videre ble det gitt konkrete opplysninger om at belegget på toalettrommet bulte og var løst, samt at både gulv og vegger i boligen generelt hadde behov for fornyelse, og at himlingen stedvis hadde skjolder. Videre var gulvet på både vaskerommet og baderommene vurdert til TG 3, og det ble opplyst om mangelfull og sviktende fuktsikring. Takstmannen hadde videre avdekket forhøyede fuktverdier i etasjeskillene, samt skjolder antatt å være muggsopp. Kjøper var også klar over en lukt i boligen av ukjent årsak, uten at kjøper foretok nærmere undersøkelser tilknyttet denne. Etter sekretariatets oppfatning måtte det dermed fremstå påregnelig for kjøper med svikt og behov for omfattende arbeider på etasjeskillet og overflatene på kort sikt, også i de aktuelle rommene. Vi kan på bakgrunn av det totale opplysningsbildet ikke se at kjøper kunne ha en berettiget forventning om at boligen kun hadde behov for noe overflateoppussing, og finner det i den forbindelse heller ikke avgjørende at det har vist seg at opplyste fukt- og muggsopp i etasjeskillet ligger under en annen del av boligen.

Vi viser i den forbindelse til nemndas avgjørelse i FinKN 2016-356, hvor det bl.a. var avdekket forekomst av rotter i konstruksjonen:

"Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda vesentlig vekt på at boligen er solgt som et rehabiliterings-/oppussingsobjekt. I boligsalgsrapporten er det også gjort et fradrag på kr 1,9 mill. for alder, utidsmessighet og vedlikeholdsmangler. Under disse omstendigheter er det ikke avgjørende for vurderingen at utbedringskostnadene er noe mer enn 6 % av kjøpesummen. Etter nemndas oppfatning er boligen likevel ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente."

Tilsvarende betraktninger må gjøre seg gjeldende i denne saken. Vi bemerker at området som er påvirket av rotteaktiviteten synes begrenset til noen få rom i boligen, og at utbedrings- og vedlikeholdskostnader ved etasjeskillet og boligens overflater i all hovedsak måtte anses påregnelig. Det bemerkes også at det ikke er avdekket pågående rotteaktivitet i boligen.

Selv om rotteproblematikk kan oppleves særlig ubehagelig, kan vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed ikke se at det påberopte utbedringsbehovet kan anses å utgjøre et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I vurderingen av om vesentlighetsvilkåret er oppfylt, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en vesentlig mangel, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Flertallet har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det ved salget var opplyst om at boligen var eldre, at den hadde behov for oppgradering/vedlikehold, samt at den var solgt av et dødsbo. Ved kjøp av et dødsbo er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan foreligge skjulte feil og mangler ved eiendommen. Det fremgår videre av tilstandsrapporten at flere sentrale bygningsdeler var gitt TG 2 og TG 3, og det var gjort et fradrag på kr 1,21 millioner for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, mm.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 side 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Faye-Lund – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at det i denne saken foreligger en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om kjøper med fordel kunne ha presisert på hvilken måte de ulike kostnadene var knyttet til rotteskadene, var det først da arbeidet ble påbegynt at skadeomfanget og de totale utgiftene ble klarlagt, noe man må ta høyde for. Takstmann K.s vurdering ble på sin side foretatt før renoveringen og må derfor kun ses som et anslag. Utbedringskostnadene vil uansett tilfredsstillende det kvantitative kravet til mangel.

Nemnda har i tidligere praksis lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, noe som har medført at slike skader fort gjør at vesentlighetskravet er oppfylt (FinKN 2017-767, FinKN 2018-313, og FinKN 2011-619). Selv om det av kjøpsinformasjonen fremgikk at det var behov for oppgradering og vedlikehold, særlig av våtrommene, hadde kjøper til hensikt å flytte inn i boligen før oppussing skulle gjennomføres. Saken skiller seg således fra FinKN 2016-356 der boligen ble solgt som et rehabiliterings-/oppussingsobjekt. Rotteskader ligger utenfor hva en vanlig kjøper har grunn til å forvente uansett om boligen opplyses å måtte oppgraderes i betydelig grad. At selger er et dødsbo, kan ikke ha betydning for terskelen for hva som kan anses å være en mangel, men derimot for spørsmålet om selgers kunnskap iht. avhl. § 3-7. Etter mindretallets syn bør derfor kjøper få medhold i at det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Anne Sofie Faye-Lund (forbrukerrepresentant).