

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-860

20.10.2022

Protector Forsikring ASA

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

Mus/rotter – selgers kunnskap – opplyst om "*spor etter mus*" på loft – avhl. § 3-7.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 1903 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 26.7.19. Ved salget opplyste takstmannen om spor etter mus på loftet, hvor omfanget ikke hadde blitt kontrollert. Videre ble det opplyst om avvik, råte og utbedringsbehov ved kledning og gulvet mot krypkjelleren, og forholdene ble gitt TG 2-TG 3. Kjøkkenet (TG 2) var opplyst oppført av tidligere eier på ukjent tidspunkt, med ny oppvaskmaskin fra 2016 montert i selgers eiertid. Etter overtakelsen hørte kjøper lyder på kjøkkenet, og fjernet sokkel-listen. Kjøper avdekket at det var lagt hønsenetting under kjøkkeninnredningen, og under oppvaskmaskinen. Det ble påvist aktivitet fra rotter, og fagkyndige vurderte at forholdet kunne utbedres ved tettetiltak og lokal fellebekjempelse. Selger opplyste at oppvaskmaskinen ble montert av en venn, og at selger ikke hadde kjennskap til aktivitet fra mus, eller hadde utført tettetiltak i sin eiertid. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skadedyr/tettetiltak. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til manglende kjennskap hos selger, og at det ble opplyst om mus av ukjent omfang ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 59 694.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus/rotter, jf. avhl. § 3-7.

Eneboligen i Fredrikstad kommune ble oppført i 1903.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

Pen enebolig med normal standard. (..)

Boligen skal ha blitt modernisert av tidligere eier i perioden ca. 2004-2005.

Grunnet boligens alder må modernisering og oppgraderinger påregnes.

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

Konklusjon tilstand

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene).

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Boligen er tilbygd med del av entré i 2004, taket ble lagt om i rundt 2005.

Bad ble modernisert i 2007 og nytt badekar, høyskap og dusjhjørne ble montert i 2017.

Innvendige overflater ble malt og slipt og lakkert tregulv i 2015.

Det ble montert varmepumpe og alarm i boligen i 2016.

Det er påvist råte i del av stubbloft i kjeller og i nedre del av kledning, samt i utvendige pyntekryss. Utbedringer bør påregnes, tidspunkt for dette er vanskelig å si. Bør holdes under oppsyn.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Sannsynlig tømmer/plank i eldre del, bindingsverk av tre i tilbygg.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert siden tilbygg.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert noe forhøyet fukt i svill mot gråstein. Fukt over lengre tid kan føre til råteskader. Det er ikke kontrollert inne i konstruksjonen for skjulte feil /mangler.

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Utvendig panelt med trepanel og fuget naturstein. Pyntekryss av tre.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert den senere tid.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før omfuging av natursteinsforblending er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Deler av ytterpanel har ikke anbefalt avstand til beslag og er hyppigere utsatt for fukt. Vannbrett under kledning er stedvis for nære grunn. Det må påregnes hyppigere vedlikehold av disse områdene. Kledning er montert utenpå eldre kledning, kledningen har begrenset ventilering. Det bør generelt monteres tilstrekkelige sløyfer og lekter for å sikre god nok lufting og drenering bak panelet. Det ble registrert råte i nedre del av panelbord, på pyntekryss og på eldre, bakenforliggende panel. Tg: 2/3 på deler med råte.

Det er stedvis manglende listverk i overgang panel og takutstikk.

Takkonstruksjoner – TG: 2

Beskrivelse: Tresperrer type sal, kaldt loft, isolert med møle/mineralull mot bruksareal.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert siden tilbygg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normale svekkelser, sperrer har en større senteravstand. (..) Det er spor etter mus, omfanget er ikke kontrollert av undertegnede.

Frittstående dekker – TG: 2

Beskrivelse: Trebjelkelag, sannsynlig isolert med stubbloftfyll, boligen mangler adkomst til krypkjeller.

Undertegnede har ikke kontrollert inne i konstruksjonen eller i krypkjeller for skjulte feil eller mangler.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er opplyst i tidligere takst av gulv i 1.etg har råte. Det var ved befaring synlig område med råte på stuploft, registrert via luke i kjellervegg. Tg: 3 på råte. Omfanget er ikke kontrollert av undertegnede, det bør etableres adkomst til blindkjeller for ytterligere kontroll. Det er registrert noen mindre skjevheter på gulvene og opp mot ca, 20 mm. Skjevheter kan utbedres med avrettingsmasse, eventuelt rettes i forbindelse med etterisolering/omlegning av gulv.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken – TG: 2

Beskrivelse: Fast innredning med malte fronter, nedfelt kum med ettgreps blandebatteri i benkeplate av tre. Ventilator(sannsynlig med kullfilter) over platetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin under benk og frittstående kjøleskap med fryser.

Påkostninger: Ny innredning for tidligere eier, årstall er ikke opplyst og ny oppvaskmaskin i 2016 iflg. tidligere eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje, ingen spesielle skader på innredning. Benkeplate bør vedlikeholdes. Ingen fuktindikasjon på befaringdagen.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært mus eller rotter i boligen, og opplyste å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.19, og overtatt av kjøper den 26.7.19.

Ifølge kjøper hørte de etter overtakelsen lyder på kjøkkenet, og fant ved åpning av sokkel-listen en hønsenetting som var trukket under hele kjøkkeninnredningen. Kjøper avdekket spor etter mus og rotter, og det ble reklamert overfor selskapet den 9.10.19. Kjøper innhentet i den forbindelse en reklamasjonsrapport fra takstmann B. datert 3.12.19:

Årsak til skade

Inntrekk av rotter via usikrede åpninger/hull i grunnmur er mest sannsynlig årsak til rotteaktivitet i boligen. Det ble ikke funnet tegn til aktivitet fra usikret avløp/kloakk ved befaringen. Rotter tar seg sannsynlig vis inn til kjellerrom/krypkjeller og klatrer deretter opp til kjøkkenet via rørgjennomføring i etasjeskiller. Det ble observert gnageskade på varerør på vanntilførsel under kjøkkenbenk og ved befaring av rørgjennomføring i kjellerrom, vises fukt/lekkasje. Det er med stor sannsynlighet rotte gnag som har forårsaket lekkasjen.

Stipulert alder på skade

Det er uvisst om nåværende aktivitet var etablert før eller etter overtakelse 01.10.2019. Netting/bygge skum ble observert etter overtakelsen og viser tidligere utført tiltak mot rotter. Det vites ikke om dette ble montert av nåværende selger eller forrige selger. Det er ikke opplyst om tidligere aktivitet av gnagere.

Skadeomfang

Det er ikke avdekket bygningsmessig skadeomfang ved besiktigelsen. Det ble funnet lekkasje på rørføring fra kjøkkenbenk, i bjelkelag over kjeller/krypkjeller. Mest sannsynlig forårsaket av rotter. Gnageskader viser på rør.

(...)

(Bilde) Tettetiltak med netting under oppvaskmaskin.

Konklusjon

Det konkluderes med inntrekk/aktivitet av rotter før overtakelse. Dette begrunnes med observerte tettetiltak med netting under kjøkkenbenker og i kjellerrom ved befaringen 17.10.2019.

Det ble funnet eldre rotteekskremer i kjøkkenbenken. Fastsettelse av eksakt alder er vanskelig, men inntørking og misfarging tilsier at disse er fra lenge før overtakelsen 01.10.2019. Nye ekskremer er hovedsakelig svarte og blanke. Det ble ikke funnet ferske ekskremer ved befaringen. Nåværende aktivitet er i hht kona i boligen sin observasjon av rotte på kjøkkenet og lyder i stuegulvet. Det er ikke opplyst om aktivitet av gnagere i eierskifterklæringen. Det vites ikke om nåværende selger eller forrige selger har utført tettetiltakene.

Kostnadene for utbedring av avvik tilknyttet mus og rotter var beregnet til kr 46 250 inkl. mva. Forholdet tilknyttet utbedring av lekkasjen ble ikke medtatt som en del av klagen til Finansklagenemnda. Det ble fremlagt faktura for befaringsrapporten på kr 13 445 inkl. mva.

Videre ble det fremlagt diverse bilder av ekskremer og avdekkede tettetiltak.

Selskapet oppga at selger ikke hadde hatt kjennskap til mus eller rotter i boligen, og at oppvaskmaskinen ble montert av en kompis for noen år tilbake. Selskapet fremla også selgers forklaring:

Jeg har ikke gjort noen tiltak, som sagt, vi har ikke sett mus i huset
Det må i så fall være tiltak fra tidligere eier
Har desverre ikke lengre dokumentasjon fra når jeg kjøpte huset. Megler fikk det av meg, men sen vet jeg ikke hva det blev av den. Vi har flyttet og kastet en masse ting ...

Dette er ikke noe vi har gjort

Vi har bodd i huset i bare 3 år, da er det sikkert utrørt av tidligere eiere.

Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om mus og rotter i boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet. Kjøper hørte lyder kort tid etter overtakelsen, og det hadde formodningen mot seg at ikke selger hadde opplevd tilsvarende gjennom sin eiertid. Selger hadde videre skiftet oppvaskmaskin på kjøkkenet, og plassert en hønsenetting under denne. Selger måtte ha plassert denne for å forsøke å forhindre aktivitet fra mus og rotter.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 59 695 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 11.10.20, jf. rentel. § 2.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10 og 3-7. Selskapet viste til at det ble opplyst om spor etter mus av ukjent omfang i tilstandsrapporten ved salget, og om råte i etasjeskillet. Kjøper ble dermed opplyst om forholdet ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet forekomst av mus/rotter i en enebolig oppført i 1903.

Nemnda legger til grunn at selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til forekomst av mus/rotter i boligen, samt at selger heller ikke hadde utført tetttiltak mot slike skadedyr i sin eiertid.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Vi forstår det slik at kjøper avdekket forholdet idet de hørte lyder på kjøkkenet kort tid etter overtakelsen. Dette kan tilsi at aktiviteten også har vært til stede i selgers eiertid, og at selger dermed kunne ha avdekket forholdet ved alminnelig bruk av boligen.

Likevel varierer det fra person til person hvor var man er på lyder, og sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert et slikt omfang av aktivitet at selger måtte ha kjent til forholdet. Se til sammenligning FinKN 2018-276. Vi viser herunder til at takstmann B. under sin befaring ikke fant ferske ekskrementer, og at de ekskrementene han fant var eldre og ifølge B. hadde kommet lenge før overtakelsen. Slik sekretariatet forstår uttalelsen fremstår det dermed uklart i hvor stort omfang aktiviteten har vært til stede den senere tiden, og det er dermed vanskelig å fastslå at aktiviteten fra rotter og mus må ha vært såpass omfattende og fremtredende i selgers eiertid at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende. Se motsetningsvis FinKN 2020-12 og FinKN 2020-755, hvor det forelå konkrete holdepunkter for at selger hadde opplevd museproblematikk i sin eiertid. Videre forstår vi det slik at de anbefalte tiltakene for utbedring består av tetttiltak og fellebekjempelse i kjelleren og på kjøkkenet. Den avdekkede aktiviteten synes dermed ikke å ha medført store bygningsmessige skader, som kunne bidratt å belyse hvor omfattende og merkbare aktiviteten har vært under selgers eiertid.

Sekretariatet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort opplysningssvikt tilknyttet tetttiltak utført bl.a. ved hønsenetting på kjøkkenet. Selger har opplyst at tetttiltakene ikke er utført i selgers eiertid, og vi kan ikke se at det foreligger holdepunkter som tilsier at tiltakene likevel er utført av selger. Tiltakene kan like gjerne ha blitt utført av tidligere eier, og vi viser til at det i henhold til tilstandsrapporten var tidligere eier som oppførte kjøkkeninnredningen. Vi viser herunder også til takstmann B.s uttalelse vedrørende avdekkede tetttiltak, om at "det vites ikke om dette ble montert av nåværende selger eller forrige selger".

Kjøper har riktignok vist til at det var lagt en hønsenetting under oppvaskmaskinen som ble skiftet i selgers eiertid. Slik vi har forstått sakens dokumenter ligger det imidlertid hønsenetting under store deler av kjøkkeninnredningen, og mye taler dermed for at nettingen også ble lagt under oppvaskmaskinen samtidig

som på kjøkkenet for øvrig. Vi viser til det ovennevnte, hvor vi finner det vanskelig å fastslå at tiltakene ble utført i selgers eiertid, når dette bestrides av selger.

Riktignok ser vi at selger kunne ha avdekket hønsenettingen ved bytte av oppvaskmaskinen, men selger har opplyst at arbeidet ble utført av en venn. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å fastslå at selger i den forbindelse må ha blitt gjort oppmerksom på hønsenettingen under oppvaskmaskinen, og vi viser herunder til at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon som kan bidra til å sannsynliggjøre at selgers venn i så fall har videreformidlet en eventuell kunnskap om hønsenettingen til selger. Selger vil ikke kunne holdes ansvarlig for kunnskap bl.a. tidligere håndverkere besitter, dersom informasjonen ikke er videreformidlet til selger. Se til sammenligning tidligere avgjørelser i FinKN 2018-182, FinKN 2017-587 og FinKN 2016-123, hvor nemnda ikke fant det sannsynliggjort at henholdsvis selgers leietaker, far og naboer hadde videreformidlet kunnskap om avvik ved boligen. I et slikt tilfelle kunne selger i henhold til nemndas vurdering ikke holdes ansvarlig for manglende opplysninger om avviket.

Selv om selger dermed kunne ha blitt oppmerksom på nettingen ved arbeidet, kan vi altså ikke se at det er sannsynliggjort at selger faktisk ble kjent med nettingen i den forbindelse.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av mus/rotter eller de aktuelle tettetiltakene på kjøkkenet. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den heller ikke kan se – slik saken er opplyst – at det er sannsynliggjort at selger ble opplyst om forholdene av den tidligere eieren av boligen. Sekretariatet har også reist spørsmål ved om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, men nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til dette.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).