

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-762

25.10.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Rotter – opplyst om rotter i kjeller 2017 – underkommunisert? – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En rekkehusleilighet oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 14.9.18. I tilstandsrapporten sto det at boligen var normalt vedlikeholdt på de fleste områder, men at det måtte påregnes moderniseringsarbeid. Det fremgikk av egenerklæringsskjema at selger hadde bodd i boligen siden 1996. På spørsmål om kjennskap til skadedyr, hadde selger opplyst om "rotter i kjeller i 2017". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over funn av rotter i kjelleren. Kjøper anførte bl.a. at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste til at selger hadde hatt kjennskap til et mer omfattende rotteproblem enn hva som ble opplyst ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet var påregnelig på bakgrunn av opplysningen i egenerklæringen, og at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 383 689, krav om erstatning for advokatutgifter kr 115 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en toetasjes enderekkehusleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1969.

I forkant av salget ble det holdt visning, og salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

I tilstandsrapporten sto det at boligen var normalt vedlikeholdt på de fleste områder, men at det måtte påregnes visse moderniseringsarbeider. De tilstandsvurderte bygningsdelene ble i hovedsak gitt TG 2. Blant bygningsdelene som fikk TG 2 var "bygning, generelt", "grunn og fundamenter, generelt", "vegger mot grunn" og "yttervegger".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1996, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til skadedyr som bl.a. rotter i skjemaets pkt. 8, hadde selger kryssset av "ja" og skrevet "rotter i kjeller 2017".

Selger har uttalt at det sto en rekke rottefeller i huset på visningstidspunktet, og at han kommenterte rottefellene "spesielt til han jeg viste krypkjelleren til". Kjøper har fortalt at hun oppfattet opplysningene i egenerklæringsskjemaet som at problemet med rotter kun hadde oppstått i 2017, og at problemet var utbedret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 14.9.18.

Etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper over flere forhold, herunder at det var rotter i boligen.

Det ble reklamert på funn av rotter i kjelleren den 11.12.18. Foretaket innhentet følgende uttalelse fra selger:

Etter at det ble et problem med rotter for noen år tilbake ble Rentokil kontaktet for å gjøre noe med problemet.

Vi hadde Rentokil inne i huset sommeren 2017(?) da vi hadde et problem i huset vårt. De gikk i gjennom huset innvendig og tettet de åpninger de kunne finne med ekstra grov stålull (noe som etter deres erfaring var det beste.) Huset ble også tettet utenfra ved alle nedløp og åpninger med denne stålullen.

Det ble i tillegg satt ut en mengde rottefeller i huset, (som fortsatt sto der ved salget og som jeg kommenterte spesielt til han jeg viste frem krypkjelleren til,) og vi ble etterhvert kvitt problemet.

Kjøper forhørte seg med styret og øvrige beboere i sameiet, og har lagt frem to brev fra tidligere styreleder i sameiet til kjøpers advokat, sakliste og referat for årsmøte for 2015, samt brev fra naboen som bodde vegg i vegg med selger. I det ene brevet fra tidligere styreleder sto det bl.a.:

(...) I realiteten har 9a og som nevnt tilstøtende leilighet gjennom lengre tid vært plaget med rotter, 9b med lukt. Eier av 9b dokumenterer dette tilbake til vinteren 2006/2007.

I senere tid har sameiet tatt dette opp og søkt løsninger ved flere anledninger, første gang i mai 2016:

Sak 5, årsmøte for 2015, avholdt 10. mai 2016, hvor det framgår at rotter er observert samme vinter (vinteren 2015/2016). Saksframlegg og vedtak er lagt ved.

8. september 2016: Sameiet inngår avtale med Rentokil om kartlegging av utvendig aktivitet av skadedyr. Avtalen løper fortsatt. Levende rotter er observert av kjøper i 2018.

24 februar 2017: Rentokil oppdager - etter kontroll bestilt av selger - rotteekskremer både i kjeller og på kjøkken i 9a. 6 feller settes ut, 5 i kjeller og 1 i kjøkkenbenk.

Det framgår ikke av selgers egenerklæring at avtale med Rentokil om ettersyn av uteområder og utlegging av åtebokser er aktiv på salgstidspunktet.

Referatet fra årsmøtet for 2015 viste at det ble besluttet å:

(...) utsette innkalling av skadedyrfirma. (...) 9A sjekker krypkjeller og eventuelle åpninger mot garasje. Ved nye tegn til skadedyr (les rotter) tas forslaget fram igjen.

I brevet fra naboen som bodde vegg i vegg med selger sto det at naboen hadde gjort diverse rivearbeider grunnet vond lukt i perioden 2006-2007, og at naboen hadde avdekket ekskremer i gulvet nærmest vegg mot selgers seksjon. Naboen skrev videre at:

(...) Eier av 9A lovet å sørge for at rotteproblemet skulle elimineres, men ingenting ble gjort, så vidt vi vet.

Lukten kom mer eller mindre med jamne mellomrom og vi klagde til naboen og han sa hele tiden, at han jobbet med saken.

I og med at jeg er rørleggermester, kom han i 2017 og spurte om jeg kunne reparere en vannlekkasje i kjøkkenbenken deres. Her var det lekkasje på vanntilførselen til oppvaskbatteriet.

Han hadde forsøkt å fikse det selv, med å surre tape rundt lekkasjepunktet!

Jeg plugget rørene midlertidig i kjelleren, for å reparere skaden litt senere. Et par dager senere var jeg tilbake og åpnet dørene til benkeskapet Der fant jeg en svær død rotte liggende bak søppelbøtta!

(Jobben ble derfor utsatt noen dager til det var ryddet og vasket)

Jeg oppdaget vinteren 2017/2018 rottespor i snøen under baderomsvinduet til 9 A og varslet om dette, men fikk liten respons.

På nyåret i 2019 engasjerte kjøper takstmann A. for befaring og vurdering av flere forhold, deriblant rotteproblemet. Takstmann A. skrev bl.a. at det var flere steder hvor mus eller rotter

kunne komme seg inn i huset/krypkjelleren, og at det måtte utføres tettingstiltak. Ifølge kjøper viste det seg senere at nødvendige tettingstiltak ville bli langt mer kostbare enn det A. hadde skissert.

Det ble sendt påkrav til foretaket, som avviste ansvar. Kjøper sendte deretter et nytt påkravsbrev som omfattet et nytt reklamasjonspunkt, hvorefter foretaket etterlyste nærmere dokumentasjon på at det faktisk var et aktivt rotteangrep i boligen. Kjøper orienterte om at Rentokil var rekvirert for å bekrefte at det var tale om et aktivt rotteangrep, og at dokumentasjon ville foreligge innen kort tid.

Kjøper mottok en rapport fra Rentokil den 22.1.20. Rapporten viste at det var utført inspeksjoner den 28.10.18 og den 21.1.20. I befaringsnotatet fra 2018 sto det at det hadde vært gnageraktivitet i kjelleren over en lang periode, at det var tydelige spor i form av ekskrementer og rottelik under badekaret, og at det var utplassert klappfeller for å kartlegge omfanget av aktiviteten. I befaringsnotatet fra 2020 sto det at det fortsatt ikke var fanget noen gnagere i kjelleren, men at kjøper hadde opplyst at det kunne høres lyder fra veggene. Det sto videre at gnagere fortsatt hadde tilkomst til boligen via grunnen, at sanering og rydding i kjelleren burde utføres, og at det deretter burde vurderes å støpe kjellergulvet for at det skulle bli gnagerfritt. Rentokil førte opp infestasjonsnivået og omfanget som "lavt", og anslo skadeutviklingstiden til 2-3 år.

Rapporten fra Rentokil ble oversendt til foretaket samme dag. Kjøper skrev at styrelederen hadde beskrevet situasjonen som identisk med da selger bodde i boligen, og at selger ifølge styreleder hadde fått klar instruks om å utføre tiltak.

Foretaket innhentet selgers forklaring:

Etter Rentokils anbefaling ble det dyttet kraftig stålull i alle åpninger og satt ut 7 feller på strategiske steder.

Mange rotter gikk etterhvert i fellene og vi opplevde ikke flere rotter etter dette. Vi så ikke noen grunn til å gjøre noe mer etter dette, men vi lot fellene stå uten at det kom noen fler rotter i dem.

Kjøper ba om dokumentasjon på oppdragene til skadedyrfirmaet og opprettholdt kravet. Kjøper innhentet og oversendte deretter en ny reklamasjonsrapport som gjaldt andre mangelsforhold. Foretaket avviste ansvar den 11.9.20.

I et nytt opprettholdelsesbrev av 29.3.22 informerte kjøper om at de siden sist hadde forsøkt å utbedre rotteproblemet uten hell. Kjøper la også frem en ny skaderapport fra N. AS datert 17.2.22, hvor det fremgikk at skadeårsaken fortsatt var ukjent, men at det ble anbefalt en rørkontroll for å utelukke dette som årsak.

Kjøper kontaktet deretter takstmann S. for en ny vurdering av rotteskadene. I reklamasjonsrapporten skrev S. at det ved kontroll av krypkjelleren kunne registreres spor etter "høy" aktivitet av rotter og et stort antall klappfeller, og at ingen av klappfellene var oppspent/ladet. Takstmann S. mente at det var tegn til at enkelte av tiltakene kjøper hadde utført virket, men at rottene fortsatt hadde tilkomstveier til kjelleren. Takstmann S. mente at grunnen i kryprommet og grunnen langs ringmuren burde tildekkes, samt at det burde etableres gnagersperre rundt boligen. Takstmannen skrev videre at det burde vurderes å skifte kledning på to sider av boligen grunnet elde og slitasjegrad, samt sprekkdannelser. I sin konklusjon bemerket bl.a. takstmann S. at det hadde vært problemer med rotter før og etter 2017, men at utbedringsbehovet ville vært det samme om det hadde blitt opplyst om tilfeller av rotteaktivitet før 2017. Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 365 000 inkl. mva., hvorav utskifting av kledningen på to av veggene utgjorde kr 275 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger var kjent med et omfattende og pågående rotteproblem, og at opplysningene i egenerklæringsskjemaet innebar en underkommunisering av dette, særlig idet selger ikke hadde grunn til å tro at problemet var tilfredsstillende utbedret. Opplysningene selger ga i egenerklæringsskjemaet ga kjøper en forventning om at forholdet var utbedret, og måtte anses som objektivt uriktige. Foretakets passivitetsinnsigelse kunne ikke føre frem.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 383 689, og krav om erstatning for utgifter til advokatbistand på kr 115 500, jf. avhl. § 4-14, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav var tapt som en følge av passivitet, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det i perioden 11.9.20 til 29.3.22 gikk nærmere 18 måneder uten noen kontakt mellom partene, og at det gikk nærmere 2 år før foretaket mottok et dokumentert krav. Selger opplyste uansett om rotter, og slik opplysningene ble gitt, hadde ikke kjøper noen berettiget forventning om at problemet var borte. Etter at selger utførte tiltak, oppdaget ikke selger mer rotteproblematikk. På bakgrunn av opplysningene kjøper fikk, ville ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på kjøpet. Størstedelen av kravet knyttet seg til en påregnelig oppgradering av kledningen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av rotter i boligen.

Foretaket har anført at kjøpers eventuelle krav er bortfalt som følge av passivitet, men nemnda er enig med sekretariatet i at denne anførselen ikke kan føre frem. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet i saken, er om selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Fra sekretariatets drøftelse av spørsmålet siteres:

På spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. rotter i egenerklæringsskjemaets pkt. 8 hadde selger krysset av "ja" og skrevet "rotter i kjeller 2017".

Kjøper har forklart at hun forsto disse opplysningene som at forholdet var utbedret. I og med at det verken ble gitt konkrete opplysninger om utførte tiltak eller om at selger var kvitt rottene, antar sekretariatet at kjøper trakk denne slutningen fordi det ble opplyst om aktivitet fra rotter i 2017, og ikke i 2018, da boligen ble solgt. For vår del mener vi at opplysningene, slik de ble gitt, må ha vært egnet til å skape betydelig usikkerhet. Rotteaktiviteten som det ble opplyst om var tett på salget i tid, og som nevnt ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger om utførte tiltak, eller om slike tiltak eventuelt hadde virket.

Sekretariatet mener at opplysningene i egenerklæringsskjemaet ga kjøper en oppfordring til å gjøre nærmere undersøkelser før budinngivelse, for eksempel i form av en henvendelse til selger eller megler. Vi er ikke kjent med at slike undersøkelser faktisk ble gjort, og oppfatter derfor at kjøper aksepterte en betydelig risiko når det gjaldt rotteforekomsten. I nemndspraksis er det gjennomgående lagt til grunn at når det opplyses om et problem, har kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang. Se bl.a. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519.

Når det er sagt, plikter selger å gi fullstendige opplysninger om omstendigheter ved boligen som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om. Selger kan derfor ikke underdrive eller bagatellisere omfanget av et kjent problem, jf. bl.a. FinKN 2016-167 og FinKN 2014-443. At selgers opplysningsplikt vil kunne gå foran

kjøpers undersøkelsesplikt følger også direkte av ordlyden i avhl. § 3-10.

Sekretariatet har funnet det krevende å vurdere hvor omfattende rotteproblemet faktisk må ha fremstått for selger i denne saken. Slik vi vurderer sakens dokumenter, kan det virke som at rotteaktiviteten i sameiet har pågått over lengre tid, men at aktiviteten i selgers/kjøpers boligseksjon har vært sporadisk og temmelig begrenset, foruten i 2017.

Alle forhold tatt i betraktning er det likevel omstendigheter som kan tyde på at selgers opplysninger i det minste bør kunne anses som noe ufullstendige. For det første vil vi bemerke at selger tilsynelatende ikke har bestridt at det ble funnet en død rotte bak søppelbøtten under kjøkkenvasken i 2017, altså i en annen del av boligen enn det opplyst om. For det andre vil vi trekke frem at sameiet tilsynelatende hadde en løpende serviceavtale med Rentokil fra og med den 08.09.16 og til etter salget av boligen i 2018. (...)

Ut ifra sameiets historikk med rotter siden 2006/2007 og selgers funn av "mange" rotter i 2017, mener vi derfor at det kan spørres om selger hadde rimelig grunn til å tro at Rentokils tettingstiltak med stålull ville innebære en varig og vellykket utbedring av rotteproblemene. I så fall kan det innvendes at selger ikke burde ha begrenset opplysningene om rotteaktiviteten til året 2017.

Sekretariatet har til slutt, men under tvil, kommet til at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet må anses som noe ufullstendige, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, selv om nemnda for sin del ikke finner det nødvendig å ta endelig stilling til om sameiet har hatt utfordringer med rotter helt siden 2006/2007. Slik nemnda ser det, må det uansett legges til grunn at selger i egenerklæringsskjemaet har gitt ufullstendige opplysninger om forekomsten av rotter i boligen før salget. Som nevnt var det ved salget opplyst om at det var rotter i kjelleren i 2017. Slik saken er forelagt nemnda, må det imidlertid legges til grunn som ubestridt at det også var observert rotte på kjøkkenet samme år. At det var observert rotter i boligens beboelsesrom, taler for at det var en mer omfattende og merkbar rotteforekomst enn hva som var opplyst ved salget. Det samme gjelder opplysningene fra årsmøtet i sameiet 2015, avholdt i mai 2016, hvor det i sak 5 fremgår at boligen i vår sak *"sjekker krypkjeller og eventuelle åpninger mot garasje. Ved nye tegn til skadedyr (les rotter) tas forslaget frem igjen"*. Forslaget det siktes til her, er i vedlegg til referatet fra årsmøtet angitt å være å engasjere et skadedyrbekjempelsesfirma på sameiets regning, men hvor eventuelle tiltak belastes den berørte boenhet. Selv om referatet fra årsmøtet ikke er entydig, så trekker det i retning av at det var observert rotter i boligen allerede i 2015. Uansett viser referatet at sameiet allerede i 2015 hadde forekomst av rotter i sitt nærområde. Videre er det på det rene, som også påpekt av sekretariatet, at sameiet i september 2016 hadde inngått en serviceavtale med Rentokil. Denne avtalen, som taler for at det på tidspunktet for inngåelse av avtalen var et ikke ubetydelig rotteproblem i sameiet, var fortsatt løpende på tidspunktet for salget av boligen, noe det heller ikke var opplyst om ved salget.

Etter en samlet vurdering er nemnda følgelig kommet til at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget om forekomsten av rotter, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Slik nemnda ser det, har selger ikke oppfylt denne bevisbyrden. Selv om opplysningene ved salget ikke ga kjøper grunnlag for noen bestemt forventning om at rotteproblemet var eliminert, så var det forut for salget en mer omfattende forekomst av rotter i boligen enn hva det var opplyst om – herunder at det også var observert rotte på kjøkkenet. Slik nemnda ser det, kan man gå ut fra at disse tilbakeholdte opplysningene har virket inn på avtalen.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og/eller 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik denne saken ligger an, har nemnda funnet det riktig å utmåle et forholdsmessig prisavslag, jf. bestemmelsens første ledd. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at det var nødvendig å skifte den utvendige kledningen for å bekjempe forekomsten av rotter i boligen. Videre var det påregnelig for kjøper at det ville bli nødvendig med enkelte utbedringstiltak for å eliminere forekomsten av rotter. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som det også er fremsatt krav om.

Nemnda legger til grunn at kjøper har boligkjøperforsikring, og kravet om erstatning for takst- og advokatutgifter tas ikke til følge, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at dette er utgifter som kjøper må dekke.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).