

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-165

21.2.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Eldre fritidsbolig – omfattende rotteskader – utett tak – feil ved vann/avløp – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig oppført i 1930 og påbygget i 1958 og 1964, ble solgt "som den er" for kr 10,7 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.21. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr, og det ble videre opplyst at taket var tekket om i 2020 av fagpersonell. I forbindelse med oppussing av kjøkkenet etter overtakelsen oppdaget kjøper ekskrementer, rottelik og vond urinlukt. Skadedyrkontroll fant flere titalls døde rotter under gulvet som hadde forårsaket lukt og svekket isolasjon flere steder. Rottene hadde tatt seg inn i åpninger i grunnmuren de siste 10-15 årene. Kjøper oppdaget også at vann- og pumpesystem ikke fungerte, og at det var hull i undertaket som en følge av ufagmessig montering. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det påregnelige. Foretaket erkjente ansvar for utett tak, men har bestridt ansvar for rotteskader og vann/avløp. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 657 800, krav om erstatning kr 16 445, i tillegg til rente fra 16.9.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotteskader, utett tak, og feil ved vann/avløp, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1930 og påbygget i ca. 1958 og 1964.

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

STANDARD

Kort oppsummert:

- Nydelig sjøeiendom med egen strandlinje
- Flott hovedhus med en herskapelig stil
- Bryggeanlegg, saltvannsbasseng og stort gildehus
- Bassenget er oppgradert med ny innvendig duk, ny varmekolbe, ny pumpe og nytt renseanlegg i 2020
- Det er montert nye takplater i 2020 på alle bygningene (hovedhuset har en side med takstein)
- Ny vannpumpe og varmepumpe i 2021
- Nytt hovedinntak til elektrisk anlegg i 2021

(...)

BYGGEMÅTE

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte bolig (antatt byggeår 1930 og senere påbygget ca. 1958 og 1964):

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av trebjelkelag. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, takene er i hovedsak tekket med aluminiumsplater, en del på hovedhuset har takstein.

Byggemåte lysthus/sjøbu (antatt oppført i 1938):

Uthus med støpt flislagt dekke, vegger av malt mur, steinsatt mur, trekonstruksjoner, aluminiumsprofiler, hvit dør med glassfelt, vinduer og i trekarmmer og aluminiumskarmmer. Skyvedører av glass/aluminium. Takkonstruksjonen er tekket med aluminiumsplater.

Byggemåte bassenghus (antatt oppført i 1965):

Oppført i murkonstruksjoner. Taket er tekket med stålpanner og enkelte takstein.

Byggemåte utvendig bod (antatt oppført i 1940):

Anneks/bod av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med dobbeltfalsket trekledning. Taket er tekket med sorte stålpanner. Boden er innredet med toalett og opplegg for vaskemaskin.

Byggemåte carport (antatt oppført i 1996 - rehabilitert i 2021):

Carporten har grunnmur av murkonstruksjoner (garasjeport er ikke installert). Ytterveggene blir oppført i trekonstruksjoner, taket skal tekkes med aluminiumsplater. Bygningen var ikke ferdigstilt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

I eierskifterapporten ble punktet "Yttervegger/Konstruksjon" gitt TG 1, og det ble opplyst om yttervegger i tre uten synlige tegn til avvik utover hva som kunne forventes fra byggeåret. Takkonstruksjon ble gitt TG 2 på grunn av alder, mens taktekking ble gitt TG 1. Videre ble VVS gitt TG 1.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2020, uten å ha bodd i boligen selv. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til *"sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende"*, krysset selger *"Nei"*. På spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, hadde selger krysset av for *"Nei"* og opplyst:

"nytt tak garage"

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av for *"Ja, kun av faglært"*. Under punktet *"Firmanavn"* hadde selger skrevet:

"Nytt garage tak"

Under punktet *"Redegjør for hva som er gjort og når"*, hadde selger besvart:

"Nytt tak og støpt gulv og noen vegger nye tak og piper alle bygg 2020 og 2021"

På spørsmål om kjennskap til *"om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?"*, hadde selger krysset av for *"Nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 700 000 ved kjøpekontrakt datert 2.6.21, og overtatt av kjøper den 15.6.21.

I forbindelse med oppussing av kjøkkenet etter overtakelsen, oppdaget kjøper ekskrementer, rottelik og vond urinlukt. Kjøper tok kontakt med selger, som kontaktet sin bygningsforsikring.

N. skadedyrkontroll befarte eiendommen og utarbeidet en rapport datert 19.7.21:

Rotter har tatt seg inn i boligen via åpninger i grunnmurskrone. Videre har de tatt seg inn i boligens vegger og tak. Rotter har tatt seg inn i boligens vegger og tak via åpninger i grunnmurskrone og under bakkenivå og under gulvet. Rotter har forårsaket lukt og svekket isolasjon flere steder. Det ble ved under riving funnet flere titalls døde rotter under gulvet. Det har vært lav til moderat aktivitet i flere år. Basert på informasjon innhentet på besiktigelse, bilder fremvist av eier og beskrivelse estimeres utviklingstiden til 10-15 år. Dette kan endre seg ved ny informasjon i saken.

Takstmann B. utarbeidet en rapport datert 26.7.21 hvor det bl.a. fremgikk:

Oppsummering

(...) Kort etter overtakelse oppdaget de lukt i huset og det ble bestemt å åpne deler av gulv og vegg i stue. Her ble det avdekket store skader i isolasjon og mange døde rotter ble funnet. Noen av rottene har lagt lenge, andre rotter var av nyere dato. Det er tydelig at her har det vært stor aktivitet av rotter i mange år. Hovedinngang for rottene er en spalteåpning i mur i front av stuevegg mot sjøen. Her har dyrene fritt vandret inn i blindkjeller og tatt seg videre opp i bjelkelaget.

(N. Skadedyrkontroll) har inspisert skadene og har utarbeidet en rapport i saken. Skadene er størst i stuedel der det var bjelkelag med blindkjeller under. Hele gulvarealet i denne delen er berørt, samt deler av vegger der dyrene har kommet seg opp i vegger fra gulvet. I kjøkkenet er det skader i deler av vegger og tak.

Årsaken til skaden er at store mengder rotter har tatt seg inn i konstruksjoner fra utside og fra blindkjeller.

Kjøper reklamerte til selger i e-post datert 13.8.21. I tillegg til rotteskadene ble det reklamert over at vannsystem og -pumpe ikke fungerte.

Den 17.8.21 ble det reklamert over at det var oppdaget hull i undertaket etter ufagmessig montering av taktekkingsmaterialer. I september 2021 ble det avdekket ytterligere lekkasjer, og det ble fremsatt reklamasjon den 29.9.21.

Kjøper engasjerte takstingeniørene O. og D. til å befare eiendommen og utarbeide rapport over alle de påreklamerte forholdene. Fra rapporten datert 16.12.21 hitsettes:

1. SAMMENDRAG

(...)

Ved befaringen ble påvist store skader i forbindelse med fjerning av rotteinvasjonen i bjelkelaget på ringmuren i hovedsak i stuen og kjøkkenet. Da rotteplagen har pågått over mange år har skadeomfanget økt til å også omfatte skader i yttervegger og himling i samme områdene av boligen.

Hovedårsaken til rotteplagen er store utettheter i ringmuren hvor rottene har kommet inn og etablert seg i bjelkelaget og videre spredt seg til yttervegger og himling. Utifra det som er avdekket er det usannsynlig at tidligere eiere av boligen ikke har kjent til rotteplagen i form av lukt og lyder i konstruksjonen.

Det er opplyst at yttertaket var skiftet i 2020 av forrige eier. Da dagens eier foretok innvendig rehabilitering av himlinger ble det avdekket lekkasjer i undertaket fra yttersiden. Ved fjerning av taktekkingsmateriale ble det konstatert at det ikke var lagt ny takpapp på undertaket kun ny lekting for de nye takplatene. Den eksisterende underlagspappen var skadet og med flere steder hvor det manglet papp og flere steder med hull i pappen, slik at vann ville lekke gjennom undertaket og inn i konstruksjonen fra yttersiden. Undertak og lekting og montering av takplatene var ikke utført i henhold til leggeanvisningen for produktet.

(...)

5. VURDERING/UTBEDRING

Etter vår vurdering er den gulvkonstruksjonen som er utført i dette bygget en blanding av bjelkelagsgulv over krypkjeller og innskuddsgulv som sannsynligvis er fra oppføringen av bygget på 1930 tallet. Som krypkjeller har denne konstruksjonen for liten høyde (anbefalt min 60 cm), mangler inspeksjonsmuligheter og har for få ventilåpninger. Som innskuddsgulv mangler den fuktsikring i gulvet under oppkilt bjelkelag og ellers tett ringmur. Resultatet er at det har blitt en for dårlig luftet krypkjeller men med noen lufteåpninger som ikke er sikret med netting eller tilsvarende for å hindre at mus og rotter kunne komme inn.

Utbedring av gulvkonstruksjonen vil enklest kunne gjøres ved å stenge alle lufteåpninger i ringmuren, full isolere ringmuren og 5-8 cm påstøp. For å etablere på nytt en tilsvarende konstruksjon som det var med

bjelkelag over krypkjeller vil gi en høyere utbedringspris. Dette på grunn av at då måtte det etableres flere ventilåpninger og inspeksjonsluke i ringmuren og bunnen i krypkjelleren måtte senkes for å oppnå en minimumshøyde i krypkjelleren på 60 cm.

Som følge av at rottene har kunne etablere seg over lengre tid har det resultert i at de har kommet seg lengre opp i boligen via ytterveggene og helt opp i himlingen på jakt etter varme og mat. Slik at både yttervegger og himling må renoveres for å fjerne alle rottelik og ekskrementer i isolasjonen i yttervegg og himling.

Når det gjelder yttertaket er dette skiftet av forrige eier i 2020. Det utførte takarbeidet er ikke i henhold til monteringsanvisning for takplatene, det gjelder både mangel på undertakspapp og lekting. Produsenten krever at monteringsanvisning for produktet skal følges for at garantiene for produktet skal gjelde.

Samlede kostnader ble angitt i rapporten til kr 577 500 inkl. mva., og omfattet bl.a. riving av gulv, bjelkelag, isolasjon, panel, himling, tetting av åpninger i ringmur, og ny isolasjon, plast, panel og himlinger, i tillegg til nye takplater, underlagspapp, og lekter. I tillegg kom kostnader til utbedring av tak på garasje og sjøbod på ca. kr 15 000. Det ble også fremlagt en kostnadsoversikt på kr 35 000 for utbedring av problemet med vann og avløp.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Som jeg tidligere har sagt har jeg aldri hverken sett eller hørt noen rotter, så vanskelig for meg å svare mer utdypende enn dette.

Da denne problemetikken kom opp tok jeg kontakt med skadedyrsfirma, der jeg forklarte at jeg aldri hadde sett eller hørt rotter og spurte om hvordan dette kunne ha skjedd uten at jeg hadde oppdaget det. De svarte at det kan selvsagt være siden jeg hadde oppholdt meg så lite der, og at de gangene jeg var der hadde hatt med meg min hund, eller slik de også sa at dette kan ha vært et problem for lenge siden men pga en ekstremvinter (20/21) hadde trukket rotter inn i eiendommen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med problemer med skadedyr i boligen, samt tilstanden til taket. Det ble videre anført at det var gitt uriktige opplysninger om at fagfolk hadde utført arbeider på taket. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 657 800, med tillegg av forsinkelsesrente fra 16.9.21. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 16 445 da kjøper hadde lidt et økonomisk tap ved at det ble betalt for mye i dokumentavgift.

Forsikringsforetaket var enig med kjøper i at det foreligger mangelsansvar for utett tak, men har bestridt at feil ved vann/avløp og rotteskader utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at det ikke var uvanlig med skadedyr i eldre boliger, og at det ble gitt risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at foretaket var enig i at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om boligens tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre konkluderte sekretariatet med at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket at det var tale om omfattende skader som en følge av rotteforekomsten, og viste bl.a. til FinKN 2021-1243 og FinKN 2022-653.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet omfattende rotteskader og taklekkasje. Foretaket har ikke inngitt merknader til sekretariatets mangelsvurdering. Etter en konkret helhetsvurdering finner nemnda å

kunne tiltre sekretariatets konklusjon om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd ble etter skjønnsmessig fradrag for standardheving satt til kr 400 000 av sekretariatet. Erstatning for dokumentavgift etter avhl. § 4-14 ble satt til kr 10 000. Heller ikke dette har foretaket inngitt kommentarer til. Nemnda finner utmålingene forsvarlige og slutter seg også på disse punktene til sekretariatets konklusjon. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).