

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-284

5.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre bolig – rotter og råteskader – opplyst om *"lukt av rotter"* undersøkt av skadedyrfirma – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1840 ble solgt for kr 5,1 mill., ved kjøpekontrakt datert 27.6.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om kjennskap til tidligere rotteaktivitet på eiendommen, at kledningen manglet musebånd, om sprekker i murpuss, at boligen i hovedsak fremsto som fra byggeåret hvor vedlikehold og utbedring måtte påregnes, men at verandagulv og konstruksjon var skiftet i 2018. Etter overtakelsen avdekket kjøper aktivitet og skader etter rotter, fuktskader og fuktinnsig fra fasaden, samt rustskade på ståldrager over kjøkken som lå under terrassen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdene måtte anses som upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at forholdene var påregnelige i lys av boligens alder og opplyste tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 250, krav om erstatning kr 50 050.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter, råteskader, rustskader, mv., jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen i Rogaland ble oppført i 1840.

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

Sjarmerende og innholdsrik enebolig (...)

Bolig med opprinnelse fra 1840 med senere påkostninger. Dagens eiere har ivaretatt detaljer fra byggeår, som gir boligen sitt eget særpreg.

(...)

STANDARD

(...)

Modernisering og påkostninger må påregnes.

(...)

Takstmannens konklusjon:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med noen oppgraderinger i nyere tid i normal stand med normal slitasje.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Drenering ble gitt TG 2, og det ble opplyst om drenering og fuktsikring fra opprinnelig byggeår, men at det var utført lokale tiltak mot garasje. Det ble opplyst om fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv på bakgrunn av boligens alder. Grunnmur/fundament ble gitt TG 2, og det ble opplyst om utvendig pusset grunnmur av teglstein og sparestein, samt at boligen sannsynligvis var fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Kryp kjeller ble gitt TG 2, og ble oppgitt å være i normal stand uten tegn til svikt eller vanninnslag. Det var påpekt at bygningens alder tilsa at det ikke var benyttet diffusjonssperre mot grunn, som kunne resultere i at vann/fukt trakk inn i betong/konstruksjonen. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble opplyst at deler av underetasje var innredet og kledd med utforede vegger og oppforede gulv, som var en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens. Det var ikke foretatt hulltaking ettersom grunnmur var synlig mot yttervegg/gulv i bod/garasje. Det ble påpekt mineralutslag i overflater, som indikerte fuktgjennomgang i kjellermur. Yttervegger ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at deler av kledningen var byttet i 2020 (TG 1), og at det ikke var montert musebånd i nedre kant av konstruksjon (TG 2). Etasjeskille ble gitt TG 2, og det ble opplyst om noe retningsavvik, og stedvis noe knirk. Kjøkken ble gitt TG 1.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2003. Selger krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i underetasjen, og på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, tak og fasade. Selger opplyste videre om skjeve gulv ("*neppe helt bene gulv*"), at tak var kontrollert og en del nye takstein var lagt i 2018, og at det var skiftet verandagulv og bærekonstruksjon i 2018. Om rotter opplyste selger:

Lukt av rotter for ca 10 år siden. Skadedyr firma satte felle i kloakken ut fra huset. Kjente noe lukt igjen i vinter, Rentokil sjekket men fant ingenting. Lukt forsvant igjen. Aldri sett noen rotter i boligen. Observerer av og til skruketroll i kjelleren.

Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.22, og overtatt av kjøper den 27.8.22.

I forbindelse med oppussing av boligen, avdekket kjøper råteskader ved åpning av konstruksjonen. Ifølge kjøper hørte de den 14.10.22 lyder i taket i garasjen/gulvet på kjøkkenet, og fant skader etter rotter ved åpning av gipsplater. Kjøper kontaktet i den forbindelse bygningsforsikringen, som innhentet rapport datert 28.10.22 fra skadedyrfirma N.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Inntreksvei er ikke avdekket på besiktelse tidspunktet. Det må derfor påregnes ytterligere kartlegging i saken fremover for å avdekke og sikre dette.

Tidligere eller utviklet skade: Ja

Det har ifølge nåværende eier vært avdekket aktivitet av rotte i boligen for 10 år siden. Ifølge eier var Anticimex inne for kontroll i 2021, da det ble bemerket lukt etter rotte.

Skadeomfang

Kunden avdekket lyd i etg skille mellom garasjen til første etg for ca 14 dager siden. Kunden tar ned plate i taket og avdekker tydelig aktivitet. Ifølge kunden har det vært opplyst om at forrige eier hadde utfordringer med rotte for 10 år siden. Rentokil var inne på en kontroll i 2021 i forbindelse med lukt.

På besiktelse tidspunktet ses det tydelig at aktivitet har vært over tid, 4-10 år. Utviklingstiden kan endres etter som flere skader evt avdekkes på ett senere tidspunkt. Isolasjonen i etg skille virker å være komprimert etter rotte, hvor det ses inn i etg skille på besiktelse tidspunktet. Det kjennes ikke lukt på besiktelse tidspunktet, men når kunden tok ned plate ble det kjent lukt.

Igangsatt arbeid

Kunden vil nå drive videre fremover ytterligere kartlegging for å finne ut hvor inntreksvei er. Få dette avklart og sikret. Kunden vil også rundt boligen sikre alle åpninger større enn 6 mm. Viktig å kort ned det grønne som vokser opp inntil fasadevegger. Ifølge kunden vil det bli drenert på utsiden og etterfylt med pukk.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann S. datert 4.1.23, revidert 31.3.23:

4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP

- Planen til kjøper var å gipse noen vegger og bytte ut rør og elektriske ledninger. De hadde planlagt å gjøre dette i løpet av 3 mnd. slik at de kunne flytte inn 01.12.2022. Dette var dagen som de måtte ut av den gamle leiligheten.

- Rett etter overtakelse registrerte de at det var fuktmerker på vegg under trappen. På visning var det plassert fullt av ting her iflg. kjøper. Da var det ikke mulig å oppdage fukten. Panelet ble åpnet og bunnstokken på veggen hadde råteskader.

- Et par dager etter dette hørte de grafsing i bjelkelaget i 1. etasje. Gips i himling i kjeller ble åpnet opp. Da ramlet det ut masse ekskrementer etter rotter. I tillegg et bol med 8 levende rotteunger. En voksen rotte sprang inn i himling i hybel. Den ble senere tatt i felle.

(...)

- [Kjøper] oppdaget at gulvbordene i gang gav etter når de trødde på dem. Et bord ble tatt opp og da kom det råte og fukt til synet.

5.1 ROTTESKADE I HIMLING I KJELLER

Beskrivelse av skaden:

Det har vært rotteaktivitet i garasjehimling (bjelkelag mot stue i 1. etasje) og tilstøtende rom.

Teknisk vurdering:

Rotteinnganger

(...) Foreløpig er det kun avdekket skader i himling i garasje og tilhørende bod. Himling i hybel er ikke åpnet opp enda.

Omfang

Rottene har fri tilgang til hele bjelkelaget i kjeller. Rottene har derfor gjort fra seg i bjelkelaget, og har i tillegg laget ganger i isolasjonen som ligger i bjelkelaget. Man må imidlertid gjøre tetttiltak rundt hele boligen for å forhindre ytterligere rotteinvasjon.

Det blir også funnet gamle feller og forsøk på tetting med børster i bjelkelag over murkronen i garasjen.

I garasjehimlingen var det reir og avføringsplasser. I bod var det veldig sterk lukt. Når himling ble åpnet her, fant de en død rotte og mye ekskrementer.

Har selger hatt kjennskap til rotter?

Selger skriver noe om det i egenerklæringen. Kjøper har funnet felle på loftet, i bjelkelaget i garasjen. Iflg. naboer var de kjent med at selger hadde et rotteproblem.

Det vurderes likevel ut fra påviste mengder av ekskrementer, at selger må ha hørt rotteaktivitet i boligen, og at lukt av rotteavføring har vært sterk i perioder, særlig når boligen har vært godt oppvarmet.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

For å utbedre påvist skade må følgende utføres:

- Lufteør for kloakk må føres igjennom takstein. Det må sørges for god tetting rundt røret.
- Musebånd må monteres rundt hele boligen dersom dette mangler
- Ny isolasjon i himling i garasje monteres, bjelker desinfiseres og ny gips monteres.
- Rigg & drift

5.2 RÅTESKADER I BUNNSTOKK I VEGG I GANG

Beskrivelse av skaden:

Fuktmerker i vegg ble oppdaget rett etter overtakelsen. Tapet ble fjernet, og da kom herligheten frem. Se bilde nr. 21-26. På visning var det plassert ting foran dette området og det var skjult iflg. kjøper.

Teknisk vurdering:

Veggen på bilde nr. 21-26 er rappet med et puss lag. Dette pusslaget er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt. Av den grunn har det kommet fukt inn i veggen som har ført til fukt og råteskader.

Konklusjon:

Selger må ha vært klar over at det har vært fukt i denne veggen. De har ikke vært klar over omfanget da det ble først oppdaget når veggen ble åpnet opp. Ca. 2,5lm av bunnsvillen er byttet ut.

Referansenivå er fra 1840.

5.3 STORE RUSTSKADER I STÅLDRAGER PÅ KJØKKEN

Beskrivelse av skaden:

Himling i kjøkken var skjeiv og denne ønsket kjøper og rette opp. Plater ble revet av og bjelkelaget ble rettet opp. Da ble det reg. at ståldrager var angrepet av rust.

Ved nærmere undersøkelser ble det funnet ut at Bm. H.U. hadde lagt nytt gulv på balkongen i 2. etasje. Dette ble gjort fordi det var en lekkasje. Rusten i ståldrageren kommer fra lekkasje over tid.

Teknisk vurdering:

Flere plasser er drageren mistet ca. 5mm av godset sitt på grunn av rust. Dette svekker bæreevnen til drageren.

Konklusjon:

Det er en stor operasjon å bytte ut drageren. Løs rust fjernes fra drageren. Ny drager HEB 140mm drager monteres under den andre.

Drager antas er fra ca. 1975. Referansenivå er 1975.

5.4 RÅTESKADER I GULV I GANG 1. ETASJE, TRAPPEVANGER OG GULV I KJELLER

Beskrivelse av skaden:

På grunn av at gulv i gang gav etter når man trødde på det, ble et gulvbord fjernet. Da kom det synlige fukt og råteskader frem.

Det er sammenheng mellom fukt i vegg i gang, se bilde nr. 21-26, og det som er avdekket nå. Fukten har trukket inn i vange til trapp som lå mot grunnmuren, og ned på betonggulvet og under tilfarergulvet i gangen i kjeller. Dette rommet er på 10m². Hele gulvet er nå revet opp og må byttes ut.

Ny skade er dokumentert med bilder fra 27-42.

Konklusjon:

Iflg. kjøper var rommet under trappen fullt at innbo på visningsdagen. Det var ikke tilkomst, og ikke mulighet til å foreta noen inspeksjon under her.

Selger må ha vært klar over at det har vært fukt under trappen. Under selve trappen var det synlig betong som var malt hvit. Se bilde nr. 30. Det kan se ut som at vannet har til tider rent synlig oppå hvitmalingen og under oppforet gulv.

Referansenivå er fra ca. 1980. Gjelder gulv i gang kjeller.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnader på til sammen kr 222 250 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt følgende uttalelse fra takstmann S. datert 23.3.23:

Bekreftelse på rotteproblemer:

Som min rapport viser datert 23.12.2022 og 04.01.2023 var det umulig å flytte inn i et "rottereir" Rapporten beskriver omfanget av skadene. Når det først er registrert rotter, må det avdekkes hvor inngangen er, og hvor mye som er skadet. Dette har tatt tid, og pr. 23. mars 2023, har familien fortsatt ikke kommet seg inn i boligen.

Det er ikke blitt registrert noe aktivitet etter februar 2023.

Kjøper fremla fakturaer for boutgifter til hotell for desember 2022, samt januar og februar 2023, på totalt kr 50 050 inkl. mva.

Kjøper fremla videre en uttalelse fra en nabo datert 5.12.22:

For cirka åtte år siden har eieren av (boligen) sagt til oss at de har rotte problemer. Anticimex var involvert, de har satt opp rottefeller i huset og også noen i kanalisasjon. De brukte vår hage i (naboadressen) for å sette opp rottefeller og gjorde en ikke særlig motiviert innsats for å sette opp musebånd og metallnetting. I den tiden sa eieren at Anticimex har fanget 50 røtter på en utforbi huset i kanalisasjon på en dag. I begynnelsen av 2020 dvs. cirka seks år senere, sa naboen igjen at de har problemer med rotter og at det har hørt de igjen. Rett før vi skulle flytte som var i sommer 2020 sa damen at det var ingen rotter alikevel, bare hennes dårlig hørsel men det hørte seg ikke særlig troverdig ut. Huset over gaten også har hatt store problemer med rotter.

Videre ble det fremlagt uttalelse fra byggmester K. datert 24.2.23:

Stålbjelke HEB

Under utbedring av HEB ble det avdekket grove feil.

Den gamle HEB hadde ingen søyle /bærepunkt inn mot yttervegg, visser tydelig at det har vært et inngrep tidlige inni yttervegg.

Der søyle skulle ha vært var det dyttet inn masse isolasjon, den ble fjernet og bak der var det rett ut i bordkledningen.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Kjøper viser til en nabouttalelse fra (nabo), jf. klagens bilag 13. Selger kjenner seg ikke igjen i denne forklaringen og er av den oppfatning at forklaringen bærer preg av manglende forståelse av fakta.

Selger opplyser at de tok kontakt med Rentokil etter å ha hørt uforklarlige lyder. Etter undersøkelser ble det ikke funnet spor av rotter og det ble konkludert med at de lydene selger hadde hørt knyttet seg til arbeider med tunnelen som ble gravd under (området) på den tiden. Dette var årsaken til at selger forklarte sin nabo at det ikke var rotter alikevel.

Selger bekrefter at det medfører riktighet at det var rotter i kummen i (gatenavn) i ca. 2018. Det ble satt inn en vendeventil i deres kloakkledning. De opplyser at de aldri har opplevd at rotter har kommet inn via kloakken.

Den tidligere naboen påstår også at naboen i (naboadresse 2) (rett over gata) har hatt rotteproblemer. Denne naboen har opplyst til selger at de har hatt rotter en gang. De ble lokalisert, det ble utført tettetilak og rottene ble ikke senere observert. Naboen i (naboadresse 2) sier at han ikke har hatt "store rotteproblemer".

Selgersiden oppfatter at naboens forståelse av situasjonen ikke er medfører riktighet (klagens bilag 13).

Selger har opplyst at de er helt ukjent med det som hevdes og beskrives.

Når det gjelder rotter er vi av den oppfatning at det er gitt bekreftende opplysninger om rotter og at selger har vært i kontakt med Rentokil for å få bistand. Senest vinteren før salg ble Rentokil kontaktet uten at det ble gjort noe funn. Selger har også opplyst at hadde de hatt den minste indikasjon på rotter, hadde de kontaktet Rentokil omgående.

(...)

Hva gjelder råteskadene i gulv og trapp har selger opplyst at de ikke har kjennskap til forholdet. Trappen har ikke fremstått med noe råde i deres eiertid, samt at gulvet i kjelleren har vært der siden selger kjøpte eiendommen.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Det var ikke opplyst om de avdekkede forholdene, og dette utgjorde et avvik fra avtalen. Det utgjorde også et upåregnelig avvik at boligen ikke kunne benyttes til boligformål, slik som opplyst. Forholdene skyldtes utilstrekkelig vedlikehold og konstruksjonsfeil, og kjøper kunne påregne at

byggningsdelene hadde lengre levetid. Selger hadde videre holdt tilbake opplysninger om omfanget av rotteaktivitet, og hadde forsøkt å tildekke fuktskader med maling.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 222 250, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for midlertidig bolig på kr 50 050, jf. avhl. §§ 4-14. I tillegg ble det krevd forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 24.4.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Forholdene måtte anses å ligge innenfor hva kjøper måtte påregne, i lys av boligens alder og opplysninger gitt ved salget. Kjøpers krav måtte vurderes ut ifra kjøpers berettigede forventninger ved salget, og det var uten betydning at det i ettertid ble avdekket at byggningsdelene likevel var nyere enn kjøper kunne forvente. Selger hadde opplyst om kjennskap til rotteaktivitet og lukt på eiendommen, og hadde ikke kjent til de øvrige påberopte forholdene. Hva gjaldt fukt under trapp og i gulv, bygget kjøpers anførsel på en antakelse fra takstmannen. Det var ikke sannsynlig at selger var kjent med forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdene måtte anses som påregnelige i lys av opplysningene ved salget, og boligens alder, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, og at det ikke var sannsynliggjort noen opplysningssvikt hos selger som foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. § 3-7 for aktivitet og skader etter rotter, fuktskader og fuktinnsig fra fasaden, eller for rustskade på ståldrager. Nemnda har etter en samlet helhetsvurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

For så vidt gjelder rotteproblematikken legger nemnda i vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd særlig vekt på at en rekke risikofaktorer om temaet ble angitt i salgsdokumentene.

For vurderingen etter avhl. § 3-7 er det for nemnda sentralt at uttalelsen fra naboen tilbakevises fra selgers side, og at nemnda har begrenset mulighet til å foreta troverdighetsvurderingen kun ut fra dokumentene i saken.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som røkter ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).