

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-800

18.7.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Rotter – opplyst om «mistanke etter rotte» – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1946 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24. Boligen ble omtalt som en «Flott enebolig» som hadde gjennomgått flere oppgraderinger det siste tiåret. Dette var reflektert i tilstandsrapporten hvor boligens bygningsdeler hovedsakelig var gitt TG 1 og TG 2. I egenerklæringen opplyste selger at det hadde vært «mistanke etter rotte», men at ingen skade var oppdaget, og at det var lagt opp musebørster hvor det ble funnet svakheter, og at selger «har blitt kvitt dette problemet». På visning ble kjøper opplyst om at det var tatt en rotte i en felle ute under terrassen, og at skadedyrfirma hadde vært på befaring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lukt, og deretter rottelik og ekskrementer under gulvet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt konkrete risikoopplysninger om rotter forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 188 218, krav om erstatning for midlertidig bosted kr 12 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1946.

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

KORT OM EIENDOMMEN

(...) Flott enebolig over med 3 soverom og et herlig uteområde med stor terrasse og gressplen. Eiendommen er lettstelt, og overkommelig for de fleste å holde.

Boligen er oppført i 1946, men har det siste tiåret vært gjennom flere oppgraderinger med blant annet nyere tak, nye innvendige overflater, nye vinduer, nytt elektrisk innvendig, ny kledning mm. (...)

I tilstandsrapporten ble tilstandsvurderte bygningsdeler i hovedsak gitt TG 1 og TG 2 (avvik som kan kreve tiltak), herunder «veggkonstruksjon (TG 1 og TG 2)», «takkonstruksjon/loft (TG 2)», «overflater (TG 1 og TG 2)», «etasjeskille/gulv mot grunn (TG 2)» og «grunnmur og fundamenter (TG 2)».

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger krysset av «ja» og skrevet:

det var mistanke etter rotte i tak i stuen, ingen skade er oppdaget da dette var kortvarig og vi oppdaget svekking i museband under terrasse ved utestue.

Vi har lagt opp musebørster hvor vi har sett svakheter og har blitt kvitt dette problemet. Lyd fra rotte var i tak ved terrasse dør.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24, og overtatt av kjøper den 8.8.24.

I forbindelse med renoveringsarbeider på et av soverommene i 2. etasje i oktober 2024, oppdaget kjøper lukt, og deretter rottelik og ekskrementer under gulvet. Kjøper har lagt frem bilder av skaden.

Det ble også lagt frem en SMS-utveksling mellom kjøper og selger. Kjøper spurte om det var selger som hadde satt opp to avbildede feller i etasjeskillet, hvorpå selger svarte:

Ja

Trodde d var mus først

Vi så liksom ingen tegn til noe utenom lyder så vi forsøkte alt frem til vi tok en i felle ute så var det slutt

Ifølge foretaket forklarte selger videre:

Som nevnt i egenerklæringen har selger i sin eiertid lagt opp musebørster de stedene hvor de så svakheter. Selger opplyser videre at det ble tatt en rotte i en felle ute under terrasse, og at de tidligere har hatt skadedyrfirma P på befaring. Dette ble også opplyst til kjøper både på privatvisning og på telefonen da kjøper tok kontakt med selger etter overtakelse. Skadedyrfirma P var kun på befaring, det ble ikke utarbeidet noen rapport.

Kjøper meldte inn forholdet til husforsikringen i Fremtind Forsikring, som rekvirerte skadedyrfirma R for befaring og vurdering av forholdet. I rapport datert 22.10.24 fremgikk:

Kunden opplyser på befaring at, for 2,5 år siden var skadedyrfirma P inne i saken for bistand tilkalt av forrige eier. Det ble sikret med musebørste ute rundt bolig hvor dette var nødvendig. Det ble fanget en rotte ute under terrassen.

(...)

HVA HAR FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Rotte har mest sannsynlig avdekket usikre åpninger oppunder ytterkledning, detetter tatt seg videre opp i konstruksjonen. (...)

(...)

OPPSUMMERING

Kunden avdekket rotte aktivitet i forbindelse med renovering av soverom i 2 etg. Det som ses, blir å vurdere til avdekket aktivitet for 2,5 år siden, da skadedyrfirma P bisto forrige eier. Kunden vil ta kontakt med forrige eier i forbindelse bytte av ytter kledning i 2019 og bistand til dette. Det er ifølge kunden ikke avdekket aktivitet idag. Kunden følger opp gitt anbefalinger om å sikre på utsiden, men rundt hele boligen. Ingen åpninger større enn 6 mm må derfor fremkomme. Kunden har fått utlevert visitkort.

Fremtind dekket ikke skaden siden det ble antatt at aktiviteten hadde oppstått og pågått i minimum 2,5 år.

Det ble reklamert overfor foretaket 28.10.24.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport datert 15.11.24:

SKADEÅRSÅK TIL ROTTEFUNN I ETASJESKILLER

Det er funnet et stort rottehull/inngang til venstre for hoved-entredør, på tidligere repos av entretrapp som nå lå under treterasse.

Rotte finner veien fra grunn/terreng og rett inn i etasjeskiller og videre opp i konstruksjonen.

Det er ikke funnet andre rotteinnganger.

Se vedlagt bildedokumentasjon med tilstandsanmerkninger.

Det er også avdekket mangelfullt museband på hjørnet mot vest og nord, men det er usikkert om dette har vært en rotteinngang.

For øvrig er musebandene som her er brukt å anse som mangelfulle i forhold til dagens perforerte museband.

Nye perforerte museband vil bli montert i forbindelse med retting.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 200 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet et pristilbud på sanerings- og tømmerarbeider fra byggefirma T på totalt kr 178 612. I tillegg skal det ha kommet kostnader til desinfisering på kr 5 627,50 og til leie av container på kr 3 978,83.

Kjøper måtte bo hos foreldrene sine i utbedringsperioden, og betalte kr 12 500 for dette. I en kort uttalelse bekreftet takstmann F at boligen var ubeboelig i forbindelse med avdekkings- og utbedringsarbeidene.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra takstmann F, som på spørsmål om takstmannen hadde fulgt mandatet sitt og takstforskriften svarte at:

Takstmannen har ikke omtalt egenerklæring pkt. 19 om at skadedyr/rotte er observert.

Det samme gjelder at tidligere eier monterte plastbørster bak nedre kledningsbord, og at rotte/lyd etter dette ikke er observert.

Basert på ovenstående burde takstmannen anslå hvor mulighetene for rotteinngang var, direkte fra terreng, under terrasse.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at selger hadde satt ut feller i boligen, at det var en merkelig lukt i boligen, og at selger hadde fanget en rotte utenfor boligen. Videre hadde ikke takstmannen kommentert rotteforekomsten, eller at det var inkomstveier for rotter. Uansett avvek boligen fra forventbar stand. Kjøper har særlig fremhevet at opplysningene i selgers egenerklæring var misvisende, og fikk det til å fremstå som om selger har gjort nødvendige undersøkelser rundt rotteproblematikken, og at problemet var løst.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 188 218, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til midlertidig bosted på kr 12 500, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at rotten selger hadde fanget var utenfor boligen, og at de to fellene var satt ut som et rent forebyggende tiltak. Selger var ikke kjent med forhold utover det opplyste, og det som var opplyst kunne ikke utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-10. Takstmannen hadde ingen særskilt plikt til å informere om det som allerede sto i egenerklæringen, og han hadde ikke opptrådt i strid med mandatet eller takstforskriften, eller på annet vis ansvarsbetingende. Med tanke på boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, avvek ikke boligen fra berettiget forventet stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste i hovedsak til at selger hadde gitt konkrete opplysninger om rotter både i egenerklæringsskjemaet og på visning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7. Sekretariatet viste i hovedsak til at selger hadde gitt konkrete opplysninger om rotter både i egenerklæringsskjemaet og på visning.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer i all hovedsak sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder avhl. § 3-7 kan nemnda ikke se at selger har holdt tilbake informasjon eller kunnskap om rotteproblematikk i boligen.

Med hensyn til avhl. § 3-2 første ledd, viser nemnda i påregnelighetsvurderingen til bl.a. HR-2011-1178 og uttalelsen om at «... et langt stykke på vei må partene bære risikoen for egne forutsetninger, også hvor forutsetningene er klare nok for motparten». Kjøper må i nærværende sak selv bære risikoen for de konklusjoner som ble trukket om mulige utbedringer. Det ble ikke gitt opplysninger om at selger hadde åpnet konstruksjonen – eller gjort andre tiltak for å undersøke om det var skader i konstruksjonen etter at selger hørte lyder i taket. Nemnda er derfor enig med foretaket: Om kjøper ønsket å vite mer om opplysningene selger ga i egenerklæringen, så burde kjøper før avtaleinngåelse stilt spørsmål om det faktisk ble foretatt noen undersøkelser, eller om det hadde blitt gjort andre tiltak i forbindelse med selgers mistanke.

Opplysninger om at selger har hatt en mistanke om rotte i tak grunnet lyder og at det er gjort forebyggende tiltak, kan følgelig ikke sies å ha gitt kjøper noen berettiget forventning, eller garanti, om at det ikke var ekskrementer fra skadedyr i konstruksjonen.

Nemnda viser også i vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd til at boligens hovedkonstruksjon og flere av bygningsdelene var fra 1946. Det er klart nok ikke upåregnelig at det avdekkes ekskrementer i eldre boliger når man åpner konstruksjonen.

Det foreligger etter dette verken mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).