

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-95

3.2.2025

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

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

Rotteskader – knuste asbestplater – oppussingsobjekt/dødsbo – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1956, ombygget og tilbygget på 80-tallet, ble solgt for kr 4,31 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.23. Boligen ble solgt som et dødsbo. I salgsoppgaven ble boligen presentert som et oppussingsobjekt, men at den likevel holdt normalt god stand alder tatt i betraktning. I tilstandsrapporten ble flere bygningsdeler gitt "mørk" TG 2. Veggkonstruksjon var opplyst å være fra byggeår, og det ble anbefalt lokale utbedringer. Rom under terreng ble gitt TG 1, og det ble opplyst at gulvet var av betong. Det ble opplyst at bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv, og det ble anbefalt å fjerne gjenstander/materialer i den ene krypkjelleren. Etter overtakelsen ble det avdekket rotteavføring i isolasjon og etasjeskillet. Kjøper avdekket også en inspeksjonsluke under terrassen hvor det lå rester av et gammelt tak som inneholdt asbest. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige. Foretaket har bestridt mangelansvar og vist til at eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente. Nemnda kom til at forekomst av asbest utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 338, krav om å få dekket leieutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland, oppført i 1956.

I salgsprospektet ble boligen presentert som et "oppussingsobjekt". Det ble opplyst at boligen var ombygget og tilbygget på 80-tallet. Fremtidige påkostninger og vedlikehold måtte påregnes, men boligen holdt likevel normalt god stand alder tatt i betraktning.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt. I tilleggsmærknader fremgikk:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

I tilstandsrapporten har utvendige forhold som veggkonstruksjon fått "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst at veggene har bindingsverks/tømmerkonstruksjon fra byggeår, og at fasade/kledning har liggende bordkledning. Murfasaden ved inngangspartiet har en del riss, og det ble estimert at lokale utbedringer ville koste kr 10-50 000.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt "mørk" TG 2. Det var påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Grunnet alder måtte det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, særlig knyttet til ventilerings/kondens. Loftsluken ble opplyst å være uisolert. Det ble anbefalt nærmere

undersøkelser, og takstmannen ga et kostnadsestimat på kr 50-100 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt "lys" TG 2. Det ble opplyst om terrasse med terrassebord av tre. Tilstandsgraden ble satt på grunn av at krav til rekkverkshøyder ikke var i tråd med dagens forskriftskrav. Innvendige overflater ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at overflater hadde en del slitasjegrad utover det man kunne forvente, og at disse måtte utbedres eller skiftes. Prisestimatet ble satt til mellom kr 50-100 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt "lys" TG 2. Det fremgikk at etasjeskiller var av trebjelkelag, og det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG 2 ble satt på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom under terreng ble gitt TG 1. Det ble opplyst at gulvet var av betong, og veggene av betong/mur. Hulltaking var ikke foretatt, men konstruksjonen gjorde at hulltaking var unødvendig. Det ble gjort oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng var noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Det ble anbefalt jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll/oppspyling av drener.

Krypkjeller ble også vurdert til TG 1. Det ble opplyst at bygningen hadde to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble anbefalt å fjerne gjenstander/materialer i den ene krypkjelleren. Det fremgikk videre at krypkjelleren ikke hadde synlige fuktindikasjoner ved befaringen, men at på generelt grunnlag var denne type konstruksjon å anse som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det ble anbefalt jevnlig kontroll.

Boligen ble solgt for kr 4,31 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.23, og overtatt av kjøper den 19.6.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen rotteavføring i isolasjonen og etasjeskillet. Kjøper reklamerte over dette forholdet 25.8.23. Kjøper avdekket også en inspeksjonsluke under terrassen. Under terrassen lå det materialer som så ut til å være deler av et gammelt tak, som kjøper hevdet at inneholdt asbest. Kjøper reklamerte over dette forholdet den 1.9.23.

Det ble innhentet en fagkyndig vurdering fra T. AS. Det ble forklart i rapporten at planen til kjøper var å strippe alle overflater, veggplater, takplater og fjerne vegger i 2. etasje. Alt det elektriske skulle byttes ut og loftet skulle isoleres før det ble bygd opp igjen. Isolasjon, som kunne brukes på ny, skulle plasseres i vegger og tak på loftet over tilbygget. Det ble da oppdaget rotteekskrementer i bjelkelaget mot loftet på tilbygget. Det hitsettes fra rapporten:

Beskrivelse av skaden:

Det har vært aktivitet i mer eller mindre hele bjelkelaget i 2. etasje. Den største konsentrasjonen er over tilbygget.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Tilbygget ble godkjent i april 1979 iflg. stempel på tegninger. Da var gjeldene forskrift TEK 1969. Antar at tilbygget ble bygget i begynnelsen av 1980 årene.

[...]

Rotteinnganger

Foreløpig er det ikke funnet hvor rottene kommer inn. Det er undersøkt i krypkjeller, åpnet opp vegg i stue og deler av gulv i 2. etasje. Bygningen er oppført slik at mus og rotter har fritt leide like inn i konstruksjon. Det vurderes ut fra størrelse på avføringen at det er rotter som har vært i boligen. Det er registrerte litt museekskrementer, og det er fanget et par mus i krypkjeller. Mus og rotter er sjelden i en bygning samtidig. Gulv i krypkjeller er ikke støpt. Det betyr at det kan være en mulighet for at de kommer inn via grunnen og opp i boligen.

Skadetakstmannen konkluderte med at det måtte rives mer for å avdekke alle forholdene. Det enkleste og billigste var å rive hele gulvet i 2. etasje for å unngå å rive himlinger i 1. etasje.

Hva gjaldt asbest i platene under terrassen oppga skadetakstmannen at eier av boligen ikke hadde fulgt regelverket når det gjelder avfallshåndtering av farlig avfall. Totalforbudet kom i 1985, og taket på boligen var sannsynlig skiftet etter den tid. Det ble konkludert med at asbest måtte fjernes av godkjent firma og leveres på godkjent sted. Gulv i krypkjeller under tilbygg måtte dekkes med plast og støpes.

Det ble fremlagt samlet prisestimat på kr 174 125.

Det ble også fremlagt rapport fra Mycoteam datert 11.12.23. Det ble i denne rapporten bekreftet at det var avdekket hvitasbest i prøvematerialet.

Kjøper har fremlagt pristilbud på samlet kr 186 914 for reparasjonsarbeid etter rotteskadene og asbest, hvorav kostnader til utbedring av rotteskadene var på kr 132 625. Håndtering av asbest ble estimert å koste kr 41 500, inkludert støping av gulv i krypkjeller.

Kjøper har leid en annen bolig på grunn av funn av rottene og asbesten, og krevde dette dekket. Det ble fremlagt leiekontrakt og faktura for betalt leie på kr 10 350.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ettersom boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om det var opplyst at boligen har oppussingsbehov, talte ikke dette for at det var påregnelig med aktivitet fra rotter i mer eller mindre hele bjelkelaget i 2. etasje. Heller ikke funn av knuste asbestplater kunne anses som påregnelig. Kjøper har vist til LG-2023-80349 og FinKN 2024-37.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 218 338, i tillegg til krav om å få dekket leieutgifter ved at de ikke kunne flytte inn i boligen, samt forsinkelsesrenter fra 24.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke foreligger mangler ved eiendommen som ga grunnlag for prisavslag. Det påberopte forholdet utgjorde ingen mangel etter avhl. § 3-2. Eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente. Boligen var fra 1956, og tilbygd på 80-tallet. Den ble solgt som et dødsbo og markedsført som et oppussingsobjekt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt rotteskadene ble det vektlagt at det ikke var avdekket et skadeomfang som gikk utover det kjøper med rimelighet kunne forvente, særlig hensyntatt boligens alder og standard. Sekretariatet kom videre under noe tvil til at funn av asbest heller ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet både spørsmålet om rotteskader og asbest tvilsomt i relasjon til avhl. § 3-2 første ledd.

Om det rettslige utgangspunkt har sekretariatet uttalt følgende, som nemnda slutter seg til:

Forut for lovendringen i 2022, ble det i flere nemndsavgjørelser fremhevet at det ikke var uvanlig med mus i eldre hus, jf. eksempelvis FinKN 2018-129. Sekretariatet kan ikke se at dette utgangspunktet er endret etter lovendringen. Det vises blant annet til FinKN 2022-333 der nemnda kom til at det ikke var upåregnelig med mindre forekomst av mus i en bolig fra 1978. Til sammenligning vises det også til FinKN 2024-996 der nemnda kom til at museskadene i saken ikke utgjorde en mangel og la vekt på at det var tale om en gammel bolig, der bygningsdelene gjennomgående hadde fått TG 2 og TG 3, samt at skadeomfanget ikke anses å gå

utover det som i alminnelighet måtte forventes.

Nemnda har imidlertid også i flere saker uttalt at rotter kan være et "ekstraordinært element som skaper stort ubehag", jf. FinKN 2021-1243. Det skal i slike skadetilfeller mindre til for at et avvik er "vesentlig". I den konkrete saken var det tale om forholdsvis omfattende skader med tidvis omfattende luktproblematikk.

På den andre siden har nemnda ved nyere nemndspraksis etter lovendringen i 2022, kommet til at museskader i eldre boliger kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2, særlig dersom skadeomfanget i seg selv fremstår som upåregnelig stort, se FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37, som kjøper også har vist til. Felles for de tre avgjørelsene er bl.a. at det forut for avtaleinngåelsen ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger om skadedyr.

Om den konkrete vurderingen for rotteskadene har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Det er klart at det på bakgrunn av boligens alder var påregnelig for kjøper at boligen var oppført i tråd med datidens byggeskikk, som stilte helt andre krav til musetetting. I tilstandsrapporten har de aktuelle bygningsdelene i hovedsak fått mørk TG 2 – avvik som kan kreve tiltak.

Veggkonstruksjon er også gitt mørk TG 2, og det opplyses om at konstruksjonen er fra byggeår, og kjøper måtte derfor forvente at kledningen var over 60 år gammel. Innvendige overflater også gitt mørk TG 2, det heter at overflatene har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og at dette må utbedres eller skiftes.

Boligen er opplyst å være et dødsbo. Kjøper kan i et slikt tilfelle ikke påregne at selger har like god kunnskap om boligens tilstand som en selger som har bodd i en bolig vil ha. Ved kjøp av et dødsbo er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan foreligge skjulte feil og mangler ved eiendommen, jf. FinKN 2022-797. I tillegg er boligen opplyst å være et oppussingsprosjekt. At boligen markeres som et "oppussingsobjekt" fritar ikke selger for ansvar, men slike utsagn gir likevel et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 57 og 60.

Vurderingen av muse- og rotteskader etter avhl. § 3-2 første ledd må nødvendigvis bli temmelig konkret. Nemnda er enig i at manglende angivelse av spor etter – eller risiko for – rotter/rotteskader, samt angivelse av TG 1 for krypkjeller trekker i retning av mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Boligens byggeår, dødsbo-angivelsen, den generelle risikoen for skadedyr og oppgraderingsbehov trekker i motsatt retning. Kostnadene for full utbedring av skadene er angitt til kr 186 914 og dermed relativt høye – men likevel ikke alarmerende gitt at det ble opplyst om at "Fremtidige påkostninger og vedlikehold må påregnes" både under byggemåte og andre steder i salgsdokumentene. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for rotteskadene.

Om asbest har sekretariatet uttalt følgende:

Vi vil bemerke at selv om bruk av asbest i utgangspunktet er fullt ut påregnelig på bakgrunn av boligens oppføringsår, fremstår det som mer upåregnelig at tidligere eier har kastet knuste asbestplater i krypkjelleren under terrassen. At platene er knust medfører videre at asbesten vil kunne utgjøre en til dels alvorlig helserisiko, særlig knyttet til håndtering/fjerning, og dette må vektlegges i mangelsvurderingen. Se FinKN 2014-009 og LF-2021-45189.

Som nevnt er det noe uheldig at krypkjelleren har fått TG 1, men dette er slik sekretariatet vurderer det knyttet til selve konstruksjonen og at det ikke var noen synlige tegn til fukt på beforingen.

Vi har imidlertid merket oss at det er tale om en nokså begrenset kostnad knyttet til fjerning av asbesten. Se til sammenligning FinKN 2021-773, hvor kjøpers mangelskrav som en følge av asbestholdige bygningsmaterialer utgjorde kr 1,15 mill. Slik vi forstår saken, har kjøper angitt kostnader på kr 18 750 for fjerning av asbestplatene, som etter fradrag for egenandelen vil utgjøre et helt marginalt mangelskrav. Ut ifra en samlet helhetsvurdering av boligens alder og opplyste renoveringsbehov, kan vi vanskelig se at denne kostnaden fremstår upåregnelig.

Nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt, men har etter en samlet vurdering kommet til at det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at håndtering av knust asbest er noe annet og mer kostnadskrevende enn det som i alminnelighet kunne forventes.

Nemnda er ellers enig med kjøpers anførsel i nemndsansmodningen om at egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd ikke skal tas i betraktning i selve påregnelighetsvurderingen. Også relativt begrensede kostnader kan være helt upåregnelige og en mangel, slik som i dette tilfellet.

Nemnda oppfatter at kjøpers krav relatert til asbest er kr 18 750 for selve fjerningen og kr 2 390 for sakkyndig undersøkelse av dette. Samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd settes derfor kr 21 140. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra, og endelig prisavslag blir kr 11 140.

Nemnda finner ikke holdepunkter for å utmåle erstatning etter avhl. § 4-14 for den oppgitte leiekostnaden for asbest alene.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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