

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1196

27.11.2025

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

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

Skadedyr – mus/rotter – TG 2 og TG 3 – opplyst at det «har vært mus i garasjen» – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En hel tomannsbolig oppført i 1915 og 1974 ble solgt for kr 13,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.24. Det var opplyst at boligen var eldre og hadde behov for modernisering, og i tilstandsrapporten ble bygningsdelene i hovedsak gitt mørk TG 2 og TG 3. I egenerklæringen opplyste selger at det «har vært mus i garasjen». Etter overtakelsen avdekket kjøper skader etter mus og rotter i boligen fra 1974. Kjøper anførte at boligen var i dårligere stand enn man kunne forvente, og at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at skadene var innenfor det påregnelige ut ifra opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 101 562, og forsinkelsesrente

Saksfremstilling

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

Det aktuelle salget gjaldt en eiendom med to boliger (sammenhengende tomannsbolig) oppført i hhv. 1915 og 1974.

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

Spennende eiendom med to boliger fra 1915 og 1974 | Tomt med uteplasser og hage | Garasje |
Familievennlig beliggenhet

Boligene har en familievennlig planløsning med lyse og romslige rom, men boligene er eldre og trenger modernisering.

I tilstandsrapporten var de to boligene vurdert hver for seg.

Når det gjaldt boligen fra 1915 ble 15 forhold gitt TG 3, herunder bl.a. veggkonstruksjon og takkonstruksjon. Takstmannen bemerket at konstruksjonene måtte sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det fremgikk av rapporten (Takkonstruksjon/loft) at eier på forespørsel hadde opplyst at de ikke var kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen.

Når det gjaldt boligen fra 1974, ble denne i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og fire forhold ble gitt TG 3. Takstmannen opplyste at det ifølge selger var utført følgende arbeider siden 2015:

- 2013/2014 mener jeg og min far la inn ny isolasjon på kryploftet. Men ikke helt sikker på dato.
- 2017 la jeg og min bror ny takpapp, da den gamle begynte å sprekke opp på sommeren.
- 2017 ble fikk de fleste rom der inne et nytt malingsstrøk

Veggkonstruksjoner ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Værslitt fasade med riss- og sprekkdannelser, svertesopp og med pusskader. (...) Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Takkonstruksjon/loft ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Adkomst til loft via utvendig luke og med stige. Det ble registrert misfarging på loftet. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforsvarlig adkomst for takstmannen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen.

Konsekvens/tiltak

(...) Ytterligere undersøkelser anbefales, og utbedringer kan være påregnelig.

Garasjen, som lå i tilknytning til boligen, ble også gitt mørk TG 2:

Eldre slitt garasje med riss- og sprekkdannelser og med indikasjon på fukt. Eldre slitt port. Garasjen var full og med mer løssøre enn normalt, noe som medførte begrensninger for undertegnede
(...) Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3, og det ble opplyst om skjevheter/svikt/knirk, samt synlig saltutslag og indikasjoner på fukt fra gulv mot grunn.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2015. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen:

Har vært mus i garasjen. En og annen maur tidlig vår i hovedhus.

Boligen ble solgt for kr 13,3 mill. ved kjøpekontrakt av 24.6.24, og overtatt av kjøper den 26.6.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skader etter aktivitet fra rotter/mus i tilbygget del fra 1974. Leietaker oppdaget først fuktskjolder i tak i soverom. Ved nærmere inspeksjon på kryploft, ble det avdekket gnagerekskremitter under isolasjonen og gnagehull i dampsperre.

Kjøper innhentet rapport fra skadedyrfirma A av 1.11.24, som la til grunn at det var tegn på pågående museaktivitet. Det ble også avdekket tegn til tidligere aktivitet av rotter. Fra rapporten hitsettes:

Gnagere kan ta seg inn gjennom en ventil uten deksel.

Det har vært aktivitet av rotter tidligere, men det er antakelig ikke aktivitet nå.

Det er trolig aktivitet av mus nå. Rotteaktivitet er ikke av ny dato. Her har det trolig vært aktivitet til og fra i flere år. Mus kan ha hatt tilgang gjennom avdekkede mulige inntreksveier siden byggeår.

Skadedyrfirma A påpekte at det var flere mulige inntreksveier via lufteventiler i grunnmur som mangler netting, samt åpning mellom uteleiedel og garasje.

Kjøper reklamerte til foretaket den 13.11.24 over skadedyr.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann N av 17.1.25 som bl.a. viste til tegn til tidligere rotteaktivitet under isolasjonen på loftet, og estimerte utbedringskostnadene til kr 111 562 inkl. mva.

Foretaket har vært i kontakt med selger som opplyste at de ikke hadde kjennskap til det påberopte forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av pågående museaktivitet og tidligere rotteaktivitet, og at boligen var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var opplyst at selger og selgers far la isolasjon på kryploftet i 2013/2014, og dermed

måtte kjenne til forekomst av rotter på loftet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 101 562 etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har vist til at det var tale om en eldre bolig fra 1974 preget av slitasje og med et klart oppgraderingsbehov. Foretaket har videre vist til at det ikke var upåregnelig å avdekke skader fra mus i eldre boliger. Selger har heller ikke hatt kjennskap til det påberopte forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og viste til at skadeomfanget og utbedringsbehovet ikke gikk ut over det kjøper med rimelighet kunne forvente på bakgrunn av opplysningene ved salget. Slik saken var dokumentert, fant sekretariatet heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og i begrunnelsen ble det vist til følgende:

Kjøper har reklamert som følge av skader etter mus/rotter i tilbygget del av boligen fra 1974. Det var ved salget opplyst at boligene hadde moderniseringsbehov, og i tilstandsrapporten ved salget ble bygningsdelene i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Det var bl.a. opplyst at lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid var påregnelig bl.a. knyttet til veggkonstruksjon og takkonstruksjon/loft. Det ble også opplyst om misfarging på loft og fukt i gulv. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til skadedyr på eiendommen, og opplyste at det «har vært mus i garasjen». Garasjen ligger i nær tilknytning til tilbygget/boligen fra 1974.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at skadene som er avdekket ikke utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. I tidligere nemndspraksis (før lovendringen) er det lagt til grunn at det ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. bl.a. FinKN 2018-129, FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2022-333. Nemnda har i noen saker etter lovendringen gitt medhold i saker som gjelder museskader i eldre boliger, men i disse tilfellene har det vært tale om museskader av stort omfang, se bl.a. FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37. Se også til sml. FinKN 2024-258, der nemnda kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av museskader i en eldre bolig som ble avdekket under oppussing.

I dette tilfellet må det også vektlegges at kjøper uansett måtte påregne større tiltak og utbedringer på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, samt sett hen til boligens alder og synlige tilstand. På bakgrunn av dette, sammenholdt med risikoopplysningene om mus i garasjen som ligger i nær tilknytning til boligen, er vi av den oppfatning at skadeomfanget og utbedringsbehovet i dette tilfellet ikke går ut over det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det foreligger etter vår vurdering dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda slutter seg til denne konklusjonen og kan i hovedtrekk også tiltre begrunnelsen.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Om dette ble følgende fremholdt:

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var opplyst at selger og hans far la inn ny isolasjon på kryploftet 10 år forut for salget, og at selger dermed kjente eller måtte kjenne til tegn på aktivitet etter gnagere. Kjøper har også vist til at det var lagt metallnetting i overgang etasjeskille og vegg under kjøkkeninnredning, som kan tyde på at det har vært aktivitet tidligere.

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forhold. Selger opplyste i egenerklæringen ved salget at det «har vært mus i garasjen».

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til aktivitet eller skader etter gnagere. Det fremgikk også av egenerklæringen at tilbygget/boligen fra 1974 var benyttet som utleiebolig. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for

mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda ser at det kan stilles spørsmål ved hva selger og hans far så – eller måtte ha sett – da de la ny isolasjon på kryptofte rundt 2013/2014. På bakgrunn av sakens dokumenter er det imidlertid vanskelig for nemnda å ta stilling til selgers kunnskap på dette punktet, ikke minst fordi arbeidene fant sted for over ti år siden. Selger har benektet kjennskap til mus- eller rotteskader, og nemnda anser spørsmålet mer egnet for umiddelbar bevisførsel. Utelukkende ut ifra dokumentene har nemnda kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selger. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).