

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1292

17.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – skjevheter – skadedyr (mus, maur og skjeggkre) – avhl. §§ 2-4, 3-2, 4-12 og 4-14.

Et atriumshus fra 1966/77 ble solgt for kr 11,1 mill. og overtatt av kjøper den 12.7.24. I salgsprospektet var det opplyst at «standarden på boligen er eldre og kjøper vil trolig ønske noe oppussing». Både i salgsprospektet og i selgers egenerklæringsskjema fremkom det at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger derfor hadde lite kunnskap om boligen. I tilstandsrapporten var bl.a. etasjeskiller gitt TG 1, mens bl.a. overflater gulv var gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder skjevheter i gulv og tak, og forekomst av mus, maur og skjeggkre. Kjøper anførte i hovedsak at forholdene var upåregnelige i lys av opplysningene ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt konkrete risikopplysninger forut for salget. Nemnda kom til at skjeve gulv og mus utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 694 800, krav om erstatning kr 147 373, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjeve gulv og tak, mus, maur og skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et atriumshus i Akershus oppført i 1966/1977.

I forkant av salget var kjøper på privatvisning. Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

STANDARD

(...) Standarden på boligen er eldre og kjøper vil trolig ønske noe oppussing. Det ble lagt nye varmekabler og parkett i stue og spisestue i 2015. (...)

(...)

DIVERSE

Eiendommen inngår i et dødsbo hvor arvingene er selgere. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt oppdages ved bruk av boligen, men som selger av dødsbo ikke har mulighet å vite.

I egenerklæringsskjemaet sto det at:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjemaet var likevel utfylt av fullmektigene. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/skjeve gulv mv., skadedyr/insekter som mus, maur og skjeggkre, og utettheter i tak. På spørsmål om utførte arbeider på tak, hadde selger skrevet «*vi tror at det ble lagt nytt belegg på taket for ca 10 år siden. Vi vet ikke akkurat når og av hvem, men vi er rimelig sikre på at det ble gjort av faglært*».

I tilstandsrapporten ble overflater himling og vegger gitt TG 1. Overflater gulv ble gitt TG 2, og det ble opplyst om stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale, og stedvis knirk i gulv. Etasjeskiller ble gitt TG 1, og det ble opplyst:

Skjevhetmåling: Største målte avvik er målt i rom gang . Avviket er målt til 13 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Yttertak ble gitt TG 1, og det ble opplyst om takteking i form av asfaltapp fra 2013.

Boligen ble solgt for kr 11,1 mill. og overtatt av kjøper den 12.7.24.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på diverse feil og mangler, herunder skjeve gulv og tak, samt forekomst av mus, maur og skjeggkre.

Forholdene er nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann F, sist revidert den 26.8.24, og av takstmann S datert 1.8.24. Det er også lagt frem to bilderapporter/kommentarskriv fra takstmann F datert 22.8.24 og den 11.8.24, et bilde av skjevt gulv i spisestuen, en e-post uttalelse fra skadedyrfirma P datert 6.5.25, en servicereport fra skadedyrfirma S datert 11.3.25, en bilderapport knyttet til skadedyr utarbeidet av kjøper, samt en skisse som viser høydeavvik. Det er også lagt frem et pristilbud på utbedring av gulv fra byggefirma B og to fakturaer fra kjøpers advokat.

Takstmann F beskrev at det var påvist høydeavvik på 30 mm totalt og 20 mm lokalt, noe NS 3600 beskrev som TG 3. Himlingen/taket ble vurdert som tilsvarende skjevt. Det sto at det kunne være flere årsaker til skjevhetene. Takstmann F mente at gulvet måtte rettes opp med flytsparkel, men at det også måtte etableres en 15 m lang drager under bjelkelaget i krypkjelleren fordi gulvet hadde langt spenn. Det måtte etableres søylepunkter for bæring av taket, som også hadde for langt spenn. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 360 907,50 inkl. mva. Det ble vist til en planskisse.

Takstmann S bekreftet planavvikene målt av takstmann F, men bemerket at det kun var tatt stikkprøver i tilstandsrapporten. Han var ikke enig i utbedringsmetoden skissert av takstmann F. Baderommet kunne ta skade av løfting av bjelkelaget i spisestuen. Han mente at det ville være tilstrekkelig å stabilisere bjelkelaget ved en limtre- eller ståldrager, og å rette opp gulvene ved flytsparkling. Det var ikke oppdaget negative konsekvenser av nedbøyningen i taket. Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 187 875 inkl. mva.

Ved rivning av stuehimlingen fant kjøper muselort og museskader. Det ble senere også oppdaget muselort i himlingene i soverommdelen. I servicereporten fra skadedyrfirma S sto det at musene kunne ha kommet inn via teglsteinsmuren og krypkjelleren, og at skadeomfanget var moderat til høyt. Takstmann S har konstatert at det ikke er pågående museaktivitet i kjelleren. Takstmann F estimerte utbedringskostnadene til kr 271 121 inkl. mva. Kjøper har lagt frem en e-post hvor takstmann F bekrefter at sikringstiltak kommer i tillegg med antatt kostnad kr 25 000.

Takstmann S beskrev at det var funnet skjeggkre i spisestuen, og at skjeggkre var forholdsvis vanlig i norske boliger. Han anslo saneringskostnadene til kr 950 eks. mva. I bilderapporten til kjøper sto det at det også var funnet fire individer den 12.7.24, i gangen ved soverommene, i spisestuen og under kjøkkenvasken. Takstmann S beskrev at det var funnet maur ved inngangsdøren, at kjøpers

bruk av maurmiddel hadde hatt virkning, og at forekomsten hadde avtatt. Det var ikke funnet skader som følge av maur.

Det er lagt frem en uttalelse fra takstmann F hvor det står at det var behov for midlertidig bopel i forbindelse med utbedringsarbeidene. Takstmann F anslo kostnadene til midlertidig bopel til kr 99 000 for tre måneder.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnader på kr 694 800, samt erstatning for midlertidig bolig, og egenandel for advokatutgifter.

Foretaket har tatt til orde for at rimeligste nødvendige utbedring må legges til grunn når det gjelder skjevhetene.

Foretaket har lagt frem uttalelser fra arvingene som solgte boligen, og fra takstfirmaet som utarbeidet tilstandsrapporten:

(...) Kjøpers reklamasjon dreier seg om 2 forhold:

- 1) Tilstandsgrad for etasjeskille – dvs. mer skjevheter enn det tilstandsrapporten indikerer
- 2) Funn av skadedyr og tegn til skadedyr

Vi erklærer med dette at vi som selgere ikke har hatt kjennskap til noen av de forholdene som er gjenstand for kjøpers reklamasjon. Da vi ikke har hatt kjennskap til disse forholdene, har vi heller ikke hatt noen dialog med kjøper om dette.

(...)

(...) Den bygningssakyndige som har utført denne rapporten jobber dessverre ikke her lenger, så det er litt vanskelig å få en kommentar fra han.

Her tenker jeg at det står ganske klart i premisseteksten at etasjeskiller kun blir målt etter stikkprøveprinsippet.

Han har målt to rom som vi skal gjøre uten at det ble registrert noe avvik i de rommene.

Dette er teksten som står i premisseteksten:

(Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet) (...)

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det foreligger brudd på takstforskriften og NS 3600 når det gjaldt skjevheter. Riktig tilstandsgrad var TG 3, ikke TG 1. Salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige, og skjevhetene var upåregnelige for kjøper. Når det gjaldt mus og insekter, hadde det ikke blitt opplyst om disse, og taket hadde fått TG 1. Forekomsten av mus og insekter var derfor upåregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 694 800, erstatning etter avhl. § 4-14 for midlertidig bolig og advokatutgifter på totalt kr 147 373, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 23.8.24, jf. rentel. § 2

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at salgsopplysningene verken var mangelfulle eller uriktige, og at det heller ikke foreligger brudd på takstforskriften. En eventuell opplysningssvikt ville ikke ha virket inn på kjøpet. Det ble gitt risikoopplysninger ved salget, og boligen var i samsvar med forventbar stand. Ved et eventuelt mangelsansvar, måtte rimeligste nødvendige utbedring legges til grunn, og det måtte gjøres et betydelig fradrag for alder og standardheving. Vilkårene for å kreve erstatning var ikke oppfylt, og kjøper hadde uansett boligkjøperforsikring som dekket advokatutgifter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at skjeve gulv, skjeggkre og mus utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøpers krav som følge av skjevheter i tak og maur førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet følgende forhold: skjeve gulv og tak, samt forekomst av mus, maur og skjeggkre.

Nemnda er enig med sekretariatet i at skjevhetene i gulvet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 gitt at etasjeskiller var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Som fremholdt av sekretariatet, vil «den bygningssakkyndiges takstmannens beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold vil veie «særlig tungt» ved vurderingen av kjøpers berettigede forventninger». Selv om det kan innvendes at takstmannens tilstandsvurdering må sees i lys av takstmannens opplyste mandat og utførte undersøkelser, var den gitte tilstandsgraden egnet til å virke forventningsskapende og det kan ikke være avgjørende at det generelt er forholdsvis vanlig med skjevheter i eldre boliger. Når etasjeskillene først fikk en samlet TG 1, som er den beste tilstandsgraden, var det ikke påregnelig for kjøper at flere av rommene hadde skjevheter som kvalifiserte til TG 3.

Når det gjelder skjevhetene/nedbøyningen i himlingen, foreligger det uenighet mellom de fagkyndige om hvorvidt det er nødvendig å utbedre dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at skjevhetene/nedbøyningene nødvendiggjør utbedringsarbeider. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet.

Kjøper har også reklamert over museskader. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet legger til grunn at det er funnet muselort og museskader i stuehimlingen, samt i himlingene i soveromsgulvet på motsatt side av boligen. Det er altså en forholdsvis stor del av boligen som er berørt. Slik vi forstår serviceraporten fra skadedyrfirma S, har mus kunnet komme inn via teglsteinsmuren og krypkjelleren, og skadeomfanget er vurdert som moderat til høyt. Vi har samtidig merket oss at takstmann S har konstatert at det ikke er pågående museaktivitet i kjelleren. Når det er sagt, kan det virke noe uklart for sekretariatet hva takstmann S legger i formuleringen «ikke pågående». Takstmann S sin befaringsgjennomføring den 1.8.24, og mus trekker gjerne først inn i boliger senere på høsten, når det begynner å bli kaldt ute. Det er uklart for oss om takstmann S har ment at det ikke var museaktivitet akkurat på befaringsstidspunktet, eller om han har ment at det ikke har vært mus i kjelleren på flere år. For vår del kan vi ikke se at sakens bygningssakkyndige har beskrevet funn av tettingstiltak utført før salget, og når skadeomfanget også tas i betraktning, kan det virke som at mus har hatt tilkomstveier til boligen i lang tid. For øvrig virker partene enige om at takstmann Ss kostnadsestimat på kr 271 121 for innvendige arbeider pluss kr 25 000 for utvendige sikringstiltak skal legges til grunn.

Sekretariatet vil bemerke at det i utgangspunktet ikke er uvanlig med [mus] i eldre hus, jf. f.eks. FinKN 2024-1127, FinKN 2018-129, FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2022-33. Den aktuelle boligen er oppført i 1966 og tilbygd i 1977, og tilstandsrapporten nevnte ikke om det var utført musesikringstiltak eller ikke. Det ble ikke opplyst om kjennskap til mus i egenerklæringsskjemaet, men boligen er en del av et dødsbo, og arvingene hadde ikke bodd i boligen selv. Oppgis det ved salget at selger ikke har bodd i boligen selv, kan ikke kjøperen basere seg på at det kan gis så utførlige opplysninger som når selgeren har bodd i boligen, jf. bl.a. FinKN 2017-577, FinKN 2018-658, FinKN 2020-562, FinKN 2020-643, FinKN 2016-086 og FinKN 2017-329. Sekretariatet finner derfor at kjøper i utgangspunktet måtte være forberedt på at det kunne være enkelte skjulte skader fra mus eller andre skadegjørere i boligens skjulte konstruksjoner.

Når det er sagt, har Finansklagenemnda Eierskifte lagt til grunn at museskader av upåregnelig stort omfang kan utgjøre mangler etter avhl. § 3-2 1. ledd. Dette gjelder også ved eldre boliger. Se bl.a. FinKN 2023-444, FinKN 2023-766 og FinKN 2024-37. Vurderingen av om det foreligger museskader utover det forventbare eller ikke, må gjøres helt konkret og helhetlig.

(...) Selv om det ikke nødvendigvis er slik at skisserte utbedringskostnader gir et helt presist bilde av skadeomfanget, har vi funnet grunn til å legge vekt på at skadeomfanget i denne saken virker å være ganske

stort, og at det er store deler av kjøpers bolig som er rammet av museangrepet.

Sekretariatet finner også å legge vekt på at boligen har fått en temmelig god tilstandsvurdering med tanke på byggeåret – med hele 56 % TG 1. Takstmannens tilstandsvurderinger er som tidligere nevnt en sentral del av opplysningsbildet ved salg, og egnet til å virke forventningsskapende. Selv om det står på ett sted i salgsprospektet at standarden på boligen er «noe eldre» og at kjøper «trolig vil ønske noe oppussing», tilsier ikke tilstandsrapporten at boligen er et typisk oppussingsobjekt. Tilstandsvurderingen kunne tvert imot tyde på at boligen var i nokså god stand, byggeåret tatt i betraktning – til tross for at den var en del av et dødsbo. Det at boligen er en del av et dødsbo er for øvrig ikke nødvendigvis til hinder for at det kan foreligge museangrep og skader utover det påregnelige. (...)

Sekretariatet vil understreke at vi vurderer denne saken som et grensetilfelle. Vi har imidlertid – etter en konkret og helhetlig vurdering – kommet til at museskadene i denne saken overstiger det kjøper rimeligvis kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Kjøper måtte som nevnt ta høyde for at det kunne være enkelte skjulte skader i boligen fra mus eller andre skadegjørere, men vi har likevel lagt avgjørende vekt på skadeomfanget, at det ikke ble gitt noen opplysninger om mus eller manglende musesikring ved salget, og det at boligen generelt hadde fått en temmelig god tilstandsvurdering med tanke på byggeåret.

Nemnda er enig i at denne saken utgjør et grensetilfelle. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet – altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet – og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder forekomsten av skjeggkre og maur, har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det hefter usikkerhet ved om skjeggkreene var i boligen på overtakelsestidspunktet sett i lys av den svært lave forekomsten, jf. avhl. § 2-4. Nemnda har merket seg at kjøper reklamerte over skjeggkre kort tid etter overtakelse samt at det er fremlagt bilder fra overtagelsesdagen av skjeggkre i boligen, uten at det er funnet å kunne legges avgjørende vekt på dette. Forekomsten av skjeggkre er også som nevnt svært liten og utbedringskostnadene er lave (utgjør etter det opplyste omkring kr 1 200). Hva gjelder maur, viser nemnda til at det er en eldre bolig, at maurene ikke har gjort noen skade samt at kjøpers bekjempelsestiltak synes å ha vært vellykkede.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen knyttet til skjeve gulv og mus, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda er enig i at dette også er et passende prisavslag for de to mangelsforholdene som nemnda har funnet sannsynliggjort, og nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Foretaket har i nemndsansmodningen argumentert for at det bør gjøres et større standardhevingssfradrag ved utmålingen av prisavslaget, men nemnda er ikke enig i dette.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til midlertidig bopel, jf. avhl. § 4-14 første ledd, jf. § 7-1. Nemnda er enig med sekretariatet i at skjevhetene i gulvet var innenfor takstmannens kontrollsfære, og at vilkårene for kontrollansvar på selgers hånd er oppfylt da takstmannen var engasjert av selger. Sekretariatet har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at erstatningsbeløpet bør nedjusteres til kr 50 000, da sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at boligen var ubeboelig så vidt lenge som kjøper har argumentert for. Nemnda er enig med sekretariatet i at erstatningen passende kan settes til kr 50 000 og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten side 2, og kjøpers krav om erstatning mot foretaket for advokatkostnader er dermed begrenset til utgifter som ikke er dekket av forsikringen.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).