

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1309

19.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Rotter – bygning fra «1800/1850» rehabilitert i 2004 – avhl. § 3-2.

En leilighet opplyst oppført i «ca. 1800» og 1850 ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.1.24. I salgsprospektet var det opplyst at bygget ble rehabilitert/ombygd i 2004. I selgers egenerklæring var det ikke opplyst om kjennskap til skadedyr. I tilstandsrapporten var punktet «Andre innvendige forhold» gitt TG 2, og det fremgikk at takstmann hadde sett merker etter stripet borebille. I tidsrommet mellom signering av kjøpekontrakt og overtakelsen ble kjøper informert av selger om funn av rotter i boligen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at det ikke var gitt noen opplysninger i salgsdokumentene som skulle tilsi at det var rotteaktivitet i boligen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en bolig fra 1800-tallet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 45 469, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Sørlandet oppført i 1800/1850.

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

Byggemåte

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggeår. Det antas at opprinnelig byggeår er ca.1800. Bygget ble rehabilitert/ ombygd i / 2004.

(...)

Det foreligger ferdigattest på vesentlig endring/ reparasjon (totalrenovering/ hovedombygging av eiendommen) datert 11.02.2004. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset av «Nei, ikke som jeg kjenner til» på spørsmål om boligen har kjeller, og på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var fra 1850, og det ble bl.a. opplyst følgende:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten har normal slitasje og ble pusset opp/modernisert i 2004, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig antas teglstein på tak og takrenner/beslag å være fra 2004 og har normal slitasje. Kledningen er av eldre årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og ytterdører er fra 2004 og er i bra stand, det er montert brannjør inn til leiligheten (B30-dør). Bad trenger generell oppgradering mht. membran m.m. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og har stort sett normal slitasje, folje løsner på skapfronter noen steder. Induksjon platetopp er montert. Rør-

opplegget ligger rør i rør, ingen synlige lekkasjer under befaringen. Kontroll-/fordelingsskap for røropplegget er montert på bad. Innvendig stoppekran er montert i bod. Sikringsskap med automatsikringer, kursoversikt mangler og anbefales montert. Elektrisk til oppvarming.

Overflater ble gitt TG 1, mens punktet «Andre innvendige forhold» ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble bl.a. opplyst om normal slitasje i loft og krypkjeller, og merker i gulvbjelker og taksperrer etter stripet borebille, noe som var vanlig i eldre hus.

Boligen ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.1.24, og overtatt av kjøper den 15.3.24.

Kjøper har forklart at selger mellom signering av kjøpekontrakt og overtakelsen opplyste at det var avdekket rotter i boligen.

Det ble fremlagt rapport av 25.3.24 fra Anticimex:

Observasjoner på stedet

Blindkjeller finnes under leiligheten og er for trang til å inspisere. Grunnmur av tørrmurt stein (lødd mur). Her vil rotter kunne komme seg inn i muren under bakken og vandre gjennom muren og opp i bygget. Beboer har åpnet opp i gulv i leiligheten for å kunne inspisere blindkjeller. Blindkjeller er for trang til å inspisere da bjelkelaget ligger rett på jordgulv. Se bilder. Rotteaktivitet vises av gnag i isolasjonen i gulv i leiligheten der beboer åpnet opp for inspeksjon.

(...)

Det har vært aktivitet av gnagere tidligere, men det er antakelig ikke aktivitet nå da ny beboer ikke har registrert noe aktivitet etter overtakelse. Rottene har trolig kommet opp i jordgulv i blindkjeller som er under leiligheten. Boligen har stått usikret siden det ble bygget, det må antas at det har vært aktivitet etter gnagere til og fra siden byggeår.

(...)

Det må åpnes hele gulvet i leiligheten for å kunne sikre jordgulv med netting eller betong.

Det må sikres utvendig oppunder kledningsbord på terrassen.

Det ble fremlagt faktura av 26.5.24 fra byggefirma U for utbedringskostnader på kr 25 469,75 inkl. mva. Kjøper har i tillegg fremsatt et krav om dekning av 80 timers egeninnsats i forbindelse med utbedringen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har bl.a. vist til fraværet av risikoopplysninger om rotteproblematikk før salget. I tillegg har kjøper vist til at det var tegn til pågående rotteaktivitet i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 45 469,75 inkl. mva. samt krav om forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til at boligen var 174 år på salgstidspunktet, og at det måtte legges til grunn at kjøpers forventning til boligens sentrale konstruksjoner var byggeskikk fra 1800-tallet. Det ble også bl.a. vist til at krypkjeller ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at kjøper ikke kunne forvente at alle boligens bygningsdeler var fra 2004, samt at skadeomfanget fremsto beskjedent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Det fremgikk av salgsdokumentene at boligen ble oppført i 1800/1850. Det fremgikk imidlertid også at bygget ble rehabilitert/ombygd i 2004. Det fremgikk videre at det forelå ferdigattest på vesentlig endring/reparasjon (totalrenovering/hovedombygging av eiendommen), datert 11.02.2004.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen ikke hadde rom under bakken. Selger opplyste videre bl.a. ikke å ha kjennskap til om det hadde vært skadedyr i boligen.

Det er noe uklart for oss hvilken krypkjeller takstmann har beskrevet og gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Selger har i egenerklæringsskjemaet som nevnt opplyst at boligen ikke har kjeller, og i rapporten fra Anticimex fremgår det bl.a. at «Blindkjeller finnes under leiligheten og er for trang til å inspisere.».

Uavhengig av dette, fikk kjøper ved salget flere opplysninger som trekker i retning av at ikke alle bygningsdeler i bygget ble skiftet ut i 2004, bl.a. at det i tilstandsrapporten ble opplyst at kledning var av eldre årgang, og at det under punktet om loft/krypkjeller i tilstandsrapporten fremgikk at stripet borrebille var vanlig «i eldre hus». Den synlige tilstanden på den utvendige fasaden i salgsprospektet underbygger, slik vi vurderer det, at denne var eldre. Slik vi vurderer de fremlagte dokumentene, kunne ikke kjøper forvente en 2004-standard på alle bygningsdeler utenfor/tilgrenset leiligheten, og heller ikke musesikring etter 2004-standard.

(...)

I rapporten fra Anticimex fremstår det heller ikke som at det er et pågående rotteangrep, men det beskrives at boligen har stått usikret siden byggeår, og det må antas at det har vært aktivitet etter gnagere «til og fra» siden byggeår.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen landet på at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men kan ikke se at det fremkommer noe her som stiller mangelsvurderingen i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).