

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-454

7.5.2025

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

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

50 år gammel bolig – fullmektigsalg – museskader – opplyst om «stort renoveringsbehov» og «store gliper mellom musebånd» (TG 2) – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 1,78 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.7.22. I boligens salgsprospekt var det opplyst at boligen hadde eldre standard og renoveringsbehov. I tilstandsrapporten fikk bl.a. veggkonstruksjon TG 2, og det ble bl.a. opplyst om «store gliper mellom musebånd». Rom under terreng, overflater i 1. etasje, og overflater i kjeller ble gitt TG 3. I egenerklæringen var det opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende skader etter mus i veggene. Kjøper anførte at både skadeårsak og -omfang var upåregnelig for kjøper, og at selgers representanter måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forekomst av mus var påregnelig i lys av risikoopplysninger gitt ved salget og boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 670 849, krav om erstatning for advokatutgifter kr 60 175, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1972.

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

#### STANDARD

Enebolig med gjennomgående eldre standard med gulv hovedsakelig belagt med belegg, laminat og parkett. Veggene er bekledd med tapet, malte flater og panel.

(...)

Boligen har stort renoveringsbehov.

(...)

#### PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Boligen har renoveringsbehov.

(...)

#### DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens generelle beskrivelse av eiendommen bl.a. opplyst om følgende:

Boligen (...) er en eldre bolig i to etasjer fra 1972. Bygget er gammelt og bærer preg av alder og slitasje. Flere konstruksjoner står for full utskiftning eller oppgradering og enkelte konstruksjoner må skiftes ut grunnet skade. I korte hovedtrekk kan det nevnes at våtrommene står foran full utskiftning, samt vannrør. Drenering har påvist svikt og det er saltutslag og fuktmerker i kjeller. Ved dør til kjeller det fuktinnsig og dør har skader i karm.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Veggkonstruksjon var gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»):

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

[Bilde] Gliper i musebånd

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Bak kledning er det store gliper mellom musebånd.

**Tiltak**

- Tiltak:  
Justering av musebånd for å forhindre at smånagere kommer inn i boligen.

**Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000**

Overflater i kjeller var gitt TG 3 («store eller alvorlige avvik»):

Overflater i kjeller består i hovedsak av parkett og Laminat på gulv, tapet på vegger og slett malt himling

[Bilde] Fukt i gulv, lameller på parket løsner

[Bilde] Tapet løsner på vedd i soverom

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har sterk slitasjegrad.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:  
Fuktskade på gulv ved kjellerdør. Her er det påvist fritt vann ( Vekt % over 27.)  
Skader på innvendig vegg i et soverom, tapet løsner.  
Løse bord i himling i kjeller ved kjellerdør.

**Tiltak**

- Tiltak:  
• Overflater må utbedres eller skiftes.  
Omfang må avdekkes og utbedring og fuktsikring må utføres.

**Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000**

Overflater i 1. etasje var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Overflater innvendig i 1. etasje består i hovedsak av parkett og Laminat på gulv, tapet på vegger og slett malt himling.

[Bilde] Påvist fukt i vegg ( høye verdier)

[Bilde] Hjørne på soverom

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater har sterk slitasjegrad.

Synlig spor etter eldre fuktskade i hjørne på soverom mot Nord Vest.  
Her er det påvist påvist fukt i vegg på 24,6 vekt %

**Tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Omfanget må avdekkes og utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000**

Rom under terreng var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Rom under terreng har betonggulv og vegger av mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

[Bilde] Fukt i overgang vegg / gulv

[Bilde] Saltutslag og fukt i kjeller

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Tiltak**

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst om salg ved fullmakt:

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.

Boligen ble solgt for kr 1,78 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.07.22, og overtatt av kjøper 18.8.22.

Ifølge kjøper ble det observert maur i kjeller, og etter åpning av konstruksjoner ble det observert skader etter smågnagere i veggen.

Takstfirma L utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 24.11.22:

Skadeområde av maur er på kjøkken i kjeller, da spesielt utforet vegg mot øst.  
Skadeområdet av smågnagere hvor det er observert med sikkerhet er i yttervegg og skillevegger i stue, kjøkken, trapperom og gang.  
Vegger på soverom, vegger på bad, kjølerom er usikkert, det samme gjelder for himlinger.

(...)

Under besiktelsen med det gjort prøvetaking i form av hullboring i utforet vegg i kjellerstue. Hulltaking ga ingen umiddelbare resultater, så deler av vegg ble åpnet for bedre oversikt.  
Ved åpning av yttervegg flere plasser ble skader konstatert.

Deler av himling på kjellerstue ble åpnet opp og det ble umiddelbart gjort funn.  
I trapperom ble det åpnet opp over dør og det ble registrert ekskrementer langs utforingslekt. Her er det mistanke om at gnagere kan ha beveget seg inn på soverom.

Det ble i tillegg gjort inspeksjon av kryploft for å se om omfanget var over større område. Det ble ikke registrert forhold på kryploft.

Eier har også opplyst om at det ikke er registrert forhold i hovedetasjen.

Det er funnet muselort bak kamin i hovedetasje, så det er ikke utenkelig at de har kommet seg opp igjennom et lite hull ved pipe.

På nåværende tidspunkt er det vanskelig å si med sikkerhet hvor gnagerne har kommet inn, men det er grunn til å tro at de kommer inn ved grunnmur. Ved riving av innvendige utforte vegger, vil det kunne gi et bedre overblikk.

Undertegnede har hatt samtal med nabo etter befaringen og vedkommende opplyser om at han var kjent med at boligen hadde et smågnager problem. Nabo opplyser at dette er en del år siden.

(...)

Boligen har hatt angrep fra smågnagere og maur hvor av omfanget fra smågnagere strekker deg over flere rom.

Enkelte rom er ikke åpnet, så omfanget her er ukjent.

Konstruksjoner som har påvist skader må skiftes ut og det må gjøres ytterligere undersøkelser av andre rom i kjeller for å få full oversikt over skadeomfanget.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 377 441 inkl. mva.

Kjøper reklamerte overfor foretaket 5.12.22.

Det ble innhentet en vurdering fra skadedyrfirma S av 7.12.23:

det er oppdaget større mengder avføring og spor etter mus i vegger på bolig. Boligen er bygget i 1972 og består av underetasje i lettklinker/betong og andre etasje i bindingsverk med utvendig kledning. Boligareale er ca 200m<sup>2</sup>. Boligen har lite eller ingen renoveringer gjort siden 90-tallet. Nåværende eier overtok boligen august 2022. Under inspeksjon finner vi store mengder avføring i tak og vegger i underetasje det er tydelig at dette har vært et problem over lengre tid. Vi kontrollerer bolig utvendig for inntreksveier og finner at boligen har relativt god musetetting med tanke på byggeår. Vi får ikke kontrollert oppunder kledning ved veranda da Bjelkelag under veranda er dekket med metallplater. Når det gjelder hvor mus har kommet inn i boligen dreier dette seg sannsynligvis om varmepumpe montert på utsiden av kjeller. Slinger og gjennomfør imellom vegg på denne viser tydelige tegn på aktivitet av mus. Det er også busker og grov kjellermur som gjør at klatring opp til inngang er enkel mus. denne inngangsveien samsvarer med alle funn gjort inne i boligen hvor avføring og spor etter mus er funnet. Vi ser at produksjonsdato på denne pumpen er 2000 og vi kan anslå at denne ble montert i dette tidsrommet. Dette samsvarer med funn gjort om hvor lenge et museangrep av dette omfanget har pågått.

Det ble senere avdekket mer omfattende skader etter mus i boligen. Det ble fremlagt en ny kalkulasjon fra takstfirma L datert 15.5.24, på totalt kr 536 679 inkl. mva. Fra denne hitsettes:

I forbindelse med videre undersøkelser, er det gjort flere observasjoner hvor det har kommet inn smågnagere. Om henvist i rapporten, så er det områder merket med gult, det gjelder soverom, Stor bod/grov kjeller og bod-kjølerom. Her er det gjort funn og påvist at gnagere har beveget seg rundt.

Ifølge kjøper, hadde takstfirma L «muntlig bekreftet» at det ikke var medtatt en prisstigning for tømrerarbeider i estimatet. Kjøper forklarte at takstmannen hadde muntlig oppgitt en økning på 20 %, slik at utbedringskostnadene utgjorde kr 670 849 inkl. mva.

Foretaket innhentet en vurdering fra takstfirma I datert 30.8.24:

### 1.1 Vurdering

Det er en egen inngang til kjeller fra utvendig terreng. Eier har fjernet internt trapp og lukket åpningen mellom etasjene. Alle himlinger er utført med panel eller takplater. Vegger er lektet ut og kledd med panel eller plater med unntak av innerste bod som har pusset overflate på vegger.

Eier opplyser at kjelleretasjen var planlagt til bruk for utleie. Ved kjøkken i kjelleren var det en fuktskade som eier startet med å utbedre. Når deler av veggplatene på kjøkkenet var fjernet registrerte eier sorte maur og spor etter mus. Senere er det åpnet opp i himling i gang og himling i kjellerstue, samt vegg kjellerstue, delevegg mot kjellerstue og vegg ved trapp. Det er registrert spor av mus alle steder hvor konstruksjonen er åpnet.

På vår befaringsregistreres spor etter aktivitet av mus i form av muselort, urin og oppsmuldret isolasjon på de steder hvor konstruksjonen er åpnet. Det er ingen informasjon i egenerklæringsskjema fra salgsoppgaven. Det er opplyst at boligen selges med fullmakt og selger har ingen informasjon om boligen. I tilstandsrapport ved salg er det opplyst at bygget er gammelt og bærer preg av alder og slitasje. Overflater i kjeller, bad i kjeller og annet rom med sluk er gitt TG 3 i tilstandsrapport. Det er opplyst i tilstandsrapport at overflater har sterk slitasjegrad, fuktskade ved kjellerdør, løs tapet på soverom og løse bord i himling ved kjellerdør. I tilstandsrapport er veggkonstruksjoner gitt TG 2, det er opplyst at det er store gliper mellom musebånd bak kledning. Eier opplyser at det er en mulighet for at mus kan ha kommet inn via rørføring til varmepumpe. Det

er viktig å lokalisere og tette alle inntreksveier til kjelleretasjen før innvendig sanering utføres.

### 1.2 Konklusjon

Det er registrert aktivitet etter mus i kjeller i form av muselort, urin og skadet isolasjon. Det ble ikke registrert aktivitet av mus på befaringen, eier opplyser at det er pågående aktivitet av mus i kjelleren. Det har trolig vært aktivitet av mus i flere år. Det anbefales å lokalisere og tette alle inntreksveier. Alle vegger og himlinger er ikke åpnet, men basert på de konstruksjoner som er åpnet er det trolig at mus har beveget seg i store deler av yttervegger og himlingen i kjelleren. Skadeomfanget er ikke klart før mer av vegger og himlinger er åpnet.

I Anticimex faktablad står det: dersom et bygg har stått usikret mot mus i flere år vil man ofte finne spor etter betydelig aktivitet av mus i form av muselort, døde mus og isolasjon som er nedtråkket eller med museganger.

Når boligen er musesikret bør de deler av yttervegger og himlinger som har skader etter mus i kjelleretasjen saneres/utbedres.

### 1.3 Utbedring

Ved utbedring av overflater på vegger og himling vil tidligere omtalte bygningsdeler med sterk slitasjegrad erstattes med nye materialer og levetid forlenges.

Det er trolig at deler av isolasjonen kan gjenbrukes og utlekting/lett bindingsverk på yttervegger og himling kan bestå etter rengjøring. (i kalkyle fra takstfirma L er utlekting omtalt som lett bindingsverk)

Etter at vegger og himlinger er sanert (skadet isolasjon fjernet, muselort og urin fjernet og vasket) bygges vegger og himling opp med tilsvarende materialer. Takplater og panel i himling og panel og plater på vegger. Det bør innhentes minimum to tilbud på arbeidene.

Det foreligger en kalkyle fra takstfirma L. Med utgangspunkt i kalkylen og at deler av isolasjon og lett bindingsverk kan gjenbrukes, estimeres kostnad til kr 480 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt uttalelse fra nabo, og en person som var til stede ved kontraktsmøtet og overtakelsen.

Kjøper fremla en e-post av 12.3.25 fra takstfirma L., hvor det fremgikk at veggen mellom bad og fryserom nå var åpnet, og det var funnet enda flere museskader. Det kunne godt stemme at mus kom inn via en åpning der varmepumpen ble installert for 17 år siden. Det ble lagt til grunn at skadene hadde pågått over lengre tid, og at en nabo skulle ha fortalt at forrige eier hadde problemer med mus for noen år siden.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og at selger, herunder selgers fullmektig, kjente eller måtte kjenne til mus. Det ble i hovedsak vist til at fullmektigen var selgers datter, og at hun derfor ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet, samt at naboer skulle ha vært kjent med at boligen var angrepet av mus og gnagere tidligere. I tillegg har kjøper vist til at foretaket enda ikke hadde lagt frem selgers forklaring, og at tvilen som oppsto grunnet dette måtte gå utover foretaket. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og vist til at det kun ble opplyst om glipe i musebånd, og ikke om full muse- og gnagerforekomst i bygningskonstruksjonen. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og i hovedsak vist til at det var tale om et svært stort skadeomfang, at mus hadde hatt tilgang til boligen over svært lang tid, og at skadene knyttet seg til store deler av boligen. Risikoopplysningene som ble gitt ved salget kunne ikke tillegges vekt, ettersom skadeårsaken ikke var knyttet til disse bygningsdelene. Til sammenligning ble det vist til FinKN 2024-37 og FinKN 2023-444.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 670 849, og kostnader til fagkyndig bistand. Videre har kjøper fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 60 175, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble opplyst at selgers fullmektig ikke hadde kjennskap til boligen, og at det ikke var holdepunkter for at selgers fullmektig var kjent med forholdet.

Foretaket har vist til at det ble gitt omfattende risikoopplysninger som oppfordret til nærmere undersøkelser, og informasjon om risiko for skjulte feil og mangler, bl.a. ble det opplyst om store gliper mellom musebånd. Det ble anført at det på bakgrunn av tilstandsgrader, boligens alder og synlige tilstand ikke var upåregnelig med utskiftning eller utbedring av de aktuelle bygningskomponentene. Foretaket har videre anført at forekomst av mus var påregnelig og ingen mangel, jf. FinKN 2024-150.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at selger/selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til museskader. Selv om det var tale om høye utbedringskostnader, kom sekretariatet til at forholdet heller ikke var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Det ble vist til bl.a. FinKN 2024-258 og FinKN 2025-97.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet skader etter mus i en bolig oppført i 1972. Boligen ble solgt ved fullmektig.

Nemnda kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til forekomst av mus eller museskader. Ved salget ble det opplyst om salg ved fullmektig, at fullmektigen ikke hadde bebodd eiendommen og at fullmektigen ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er uheldig at det ikke er fremlagt noen forklaring fra selger eller selgers fullmektig, og at dette med fordel kunne vært innhentet. Dette er likevel ikke alene tilstrekkelig til å legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at de dokumenterte skadene befinner seg i konstruksjoner som har vært lukkede, og skadene synes å ha blitt oppdaget ved konstruksjonsmessige inngrep i boligen. Det er ikke pekt på forhold som tilsier at museforekomsten eller skadene var synlige eller merkbare før det ble gjort slike inngrep.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Videre kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det faktum at det er avdekket store gliper i musebånd, er ikke motstridende med forekomst av og skader etter mus i konstruksjonen. Tvert imot innebærer mangelfull musesikring nettopp at gnagere har tilgang til konstruksjonen, og dermed også en risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Slik sekretariatet fremholder, kommer dette «til uttrykk gjennom takstmannens opplysning om at det er nødvendig med justering av musebånd for å forhindre at smågnagere kommer inn i boligen». Slik nemnda ser det, er det i salgsdokumentasjonen opplyst om avviket som er avdekket, herunder hva avviket innebærer. Ut fra de foreliggende opplysningene kan nemnda heller ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det var skader etter gnagere i konstruksjonen.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1972. Det må generelt anses som påregnelig at en eldre brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det kan foreligge enkelte skjulte feil, skader og utdatert løsninger. Dette kommer også tydelig til uttrykk gjennom takstmannens generelle beskrivelse av eiendommen, hvor det bl.a. er opplyst at bygget er gammelt og bærer preg av alder og slitasje, at flere kontraksjoner [skal være «konstruksjoner»] står for full utskiftning eller oppgradering, og at enkelte konstruksjoner må skiftes ut grunnet skade. Boligen ble videre markedsført med et stort renoveringsbehov. I tillegg ble boligen solgt ved fullmakt, hvilket innebærer at opplysningsgrunnlaget ved salget var mer begrenset enn hvor en bolig selges av noen som har bodd i boligen over tid, og i den siste tiden før den ble solgt. Dette medfører også en større risiko for at det kan foreligge ukjente feil og skader.

Når det gjelder museforekomst og museskader, viser vi til at nemnda i en rekke avgjørelser fra før lovendringen i 2022 har lagt til grunn at man ved kjøp av en eldre bolig må ta høyde for at skadedyrsikringen kan være dårligere enn ved nyere boliger, og at man med det også må påregne en viss risiko for at det kan foreligge skjulte skader etter skadedyr. Dette gjelder særlig dersom boligen ligger i landlige omgivelser, hvor det typisk er mye museaktivitet. Det gjelder også der det ikke er gitt konkrete opplysninger om forekomst av mus. (...)

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det gitt flere negative opplysninger, som etter vår vurdering står i nær sammenheng med de skader og det utbedringsbehovet som er avdekket. Innvendige overflater, både i 1. etasje og i kjelleretasje, var gitt TG 3. Vi bemerker at TG 3 indikerer store eller alvorlige avvik, og kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks. Det ble opplyst at overflater har sterk slitasjegrad, og en del slitasjegrad ut over det en kan forvente, samt at det var avdekket fuktskader og påvist fukt i både vegg og på gulv. Det ble opplyst at omfanget må avdekkes, og at overflater må utbedres eller skiftes, samt at fuktsikring må utføres. Rom under terreng var også gitt TG 3, og det ble opplyst om indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellergulv og i kjellermur, samt påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Videre var veggkonstruksjon gitt mørk TG 2, hvilket indikerer avvik som krever tiltak, eksempelvis feil utførelse, skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Det ble opplyst om avvik, herunder at det var store gliper mellom musebånd bak kledning. Videre ble det opplyst at musebånd må justeres for å forhindre at smågnagere kommer inn i boligen. Disse opplysningene tilsier at gnagere har hatt tilgang til boligen, hvilket medfører en risiko for skjulte museskader. Det forhold at det i ettertid er uttalt av en fagkyndig at boligen har "relativt god musetetting med tanke på byggeår" kan ikke tillegges noen betydning i vurderingen av hva kjøper kunne forvente, når kjøper ved salget nettopp har fått opplysninger om mangelfull musesikring. Vi har for øvrig merket oss kjøpers anførsel knyttet til kostnadsestimater i tilstandsrapporten. Vi bemerker at noen av disse isolert sett fremstår som relativt lave, men påpeker at estimatene samtidig må leses i sammenheng med de øvrige opplysningene som er gitt, herunder de konkrete skadene og utbedringsbehovet takstmannen har påpekt. Estimaterne utelukker slik vi ser det ikke at det kan foreligge et større påregnelig utbedringsbehov, og vi viser eksempelvis til at det vedrørende overflater ble påpekt at omfanget må avdekkes. På bakgrunn av boligens alder, øvrige opplysninger gitt ved salget, og boligens synlige tilstand, måtte det etter vår vurdering være påregnelig med større kostnader til utbedringstiltak, vedlikehold og oppgraderinger på kort sikt.

Selv om utbedringskostnadene er relativt høye, oppfatter vi det slik at utbedringsbehovet i all hovedsak knytter seg til eldre bygningsdeler, hvor kjøper uansett måtte påregne større tiltak på kort sikt i lys av opplysningene om slitasje og skader som ble gitt ved salget, samt sett hen til boligens alder og synlige tilstand. På bakgrunn av dette, sammenholdt med risikopplysningene om mangelfull musesikring, er vi av den oppfatning at skadeomfanget og utbedringsbehovet ikke går ut over det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og nemnda er enig i dette. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. I nemndsansmodningen er det blant annet fremholdt at musene i særlig grad har kommet inn i boligen via utettheter ved varmepumpen, noe som ikke var påregnelig ut fra opplysningsbildet ved salget, men nemnda kan ikke se at dette får avgjørende betydning for mangelsvurderingen slik denne saken ligger an. Det er ellers ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).*