

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-97

3.2.2025

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

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

Feil ved bad, ventilasjon og museskader – TG 2 og TG 3 – opplyst om "mus i huset da det var museår" – risikoopplysninger – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-10.

En enebolig oppført i 1991 ble solgt for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.23. Ved salget var det bl.a. opplyst om bad fra byggeår som måtte oppgraderes for å tåle dagens bruk (TG 3). Det var opplyst om manglende dokumentasjon, ufaglært arbeid og tidligere lekkasje. Ellers var det opplyst om luftespalter i vinduer, naturlig ventilasjon (TG 1), samt ikke tilfredsstillende ventiler i krypkjeller (TG 2). Takteking, nedløp og beslag, samt veggkonstruksjon var fra byggeår (TG 2), og det var opplyst om "noe sprekker" og dårlig kledning på karnapp. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1. Selger svarte "Ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr, og opplyste: "Mus i huset da det var museår 2015". Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen over konstruksjonssvikt ved våtrom, avvik ved ventilasjon, samt museproblematikk i huset. Foretaket avslo kravet i hovedsak under henvisning til risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 610 975, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "Pent oppusset enebolig" som fremsto som "meget pen og velholdt". Bygget var oppført etter gjeldende forskrifter fra byggeåret, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, miljø og brann var strengere. Boligen hadde konstruksjoner fra byggeåret. Det var opplyst om luftespalter i vinduer. Videre var det bl.a. opplyst:

Våtrom:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusjhjørne, wc og innredning. Flislagt gulv med varmekabler, malt påstøp i dusj. Vegger med fliser og tak med takessplater. Badet er fra byggeåret, men det er lagt nytt gulv i dusj i 2018. (...)

Kjøkken:

Heltre eikekjøkken med heltre benkeplate fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (...)

Bygningen har naturlig ventilasjon. (...)

I følge dokumentet fra kommunen gjenstod følgende arbeider på eiendommen da brukstillatelsen ble utstedt: 4x4 lufteventil monteres i stue, mekanisk ventilasjon monteres på bad og mangler fra feiervesenet rettes innen fastsatt dato. Midlertidige brukstillatelsen er datert 14.10.1991. Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før

søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Tegning stemplet godkjent 16.03.1990 viser boligens planløsning. Dagens plansløsning og fasade stemmer ikke overens med disse tegningene, da garasjens loftsetasje er innredet med adkomst via trapp fra dagens gang.

I tilstandsrapporten av 29.6.22 fremgikk bl.a. at takteking, nedløp og beslag opplyst fra byggeår fikk "mørk" TG 2, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på takteking og undertak. Veggkonstruksjon fra byggeår ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om "noe sprekker" og dårlig kledning på karnapp. Det måtte foretas tiltak. Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om luftespalter i gesimser og at loft var besiktiget fra lukeområde. Vinduer (TG 2) hadde stort sett normal elde og slitasje. Det var ikke registrert noen punkterte glass, men som følge av alder var det ingen garanti mot dette. Enkelte vinduer hadde noe malingsslitasje, samt mindre oppsprekking i treverk. Det var dårlig lufting mot "sålebens" på enkelte vinduer. Om etasjeskille/ gulv mot grunn (TG 2) var det opplyst at det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Om krypkjeller (TG 2) var det opplyst at det ikke var tilfredsstillende ventilering av krypkjeller og at bedre ventilering måtte etableres. Om badet i 2. etasje (TG 3) var det opplyst at byggeforskrifter fra før 1997 var aktuell og at det ikke forelå dokumentasjon. Maling av påstøp i dusj var gjort i 2016. Baderommet måtte oppgraderes for å tåle bruk etter dagens krav. TG 3 var generelt gitt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet var fra byggeåret, hadde gått ut på dato, og burde oppgraderes. Kostnadsestimat var oppgitt fra kr 100 000 – 300 000. Det var opplyst at hulltaking var foretatt, uten å påvise unormale forhold (TG 1). Om avtrekk var det opplyst om at kjøkkenventilator hadde avtrekk ut (TG 1) fra byggeår. Toalettrom ble gitt "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om kun naturlig avtrekk fra rommet og at det var anbefalt med mekanisk avtrekk. Bygningen hadde naturlig ventilasjon (TG 1). Det var opplyst om avløpsrør av plast fra byggeår (TG 1).

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1991, og hadde bodd 31 år og 7 mnd. i boligen. Selger opplyste at det hadde vært en lekkasje ifm. sluk i dusjhjørne, hvor det ble montert inn nytt dusjgulv i 2018. Det var ikke påvist fukt på bad etter dette. Selger opplyste om arbeid på bad/våtrom, herunder ufaglært arbeid/egeninnsats/dugnad, hvor membran ble lagt av eier da huset ble bygget i 1990-91. Selger kjente ikke til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, eller sprekker i mur/skjeve gulv e.l. På spørsmål om kjennskap til bl.a. skadedyr i boligen, som rotter, mus, maur e.l., svarte selger "Ja" og opplyste:

Mus i huset da det var museår 2015.

Boligen ble solgt for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt datert 31.5.23, og overtatt av kjøper den 9.6.23.

Kjøper reklamerte 6.7.23 over: 1) Konstruksjonssvikt på våtrom, 2) ventilasjon på våtrom avsluttes i isolasjon, 3) lufting til avløp avsluttes i ventilasjon, 4) kjøkkenventilator avsluttes i vegg og 5) museproblematikk i huset.

I reklamasjonsrapport 25.7.23 fra D. Takstsenter fremgikk bl.a.:

Det vises til sprekker i gulv på bad 2-etasje, som også går igjen i betonggulvet under flisene nå når eier har startet å rive badet for rehabilitering. Det er også sprekker på gulver i 1-etasje. Det vises til sprekker på fliser i mellomgang samt kjøkken. Eier viser også til et museproblem etter at det ble startet rehabilitering av kjøkken og stue. Eier har pratet med nabo angående bolig, og nabo nevner på oppsprekking av baderomsgulv fra byggeår.

Bad 2-etasje:

Baderomsgulvet er bygget opp med bærende bjelker, dimensjonert fra byggeår av ferdighusfirma. Videre er det undergulv med påstøp hvor det ligger fliser. Hva slags forbehold som ble laget den gang huset ble bygget i 1991 for baderommet er usikkert. Men den tyngden som nå er på baderomsgulvet, er ikke bjelkelaget dimensjonert for. Dette kommer tydelig frem i form av sprukne fliser på tvers av baderommet, både i lengden og bredden av rommet. Den samme sprekken er videreført ned i påstøpt betong og virker gjennomgående. Det måles med laser på gulvet som viser at det er ca 10mm+ med nedsenk på midten av gulvet. Denne nedbøyningen finner vi igjen i kjøkkenhimling rett under, som viser de samme tallene med nedsving, 10mm+.

Det har tidligere vært en vannlekkasje (2018) inne i dusjsone som er utbedret lokalt i dusjen. Det er ikke funnet membran under fliser ellers i bad.

Ved en eventuell vannlekkasje utenfor dusjsone, så vil vannet renne over og ut av dørterskel før det renner til sluk, da kanten inn til dusj er høyere enn topp dørterskel. Det er ikke bi-sluk i våtrom.

Luftingen til avløpssystemet i boligen er avsluttet i isolasjonen på loft med et åpent rør rett over bad 2-etasje. Denne skal ledes over tak via en takhatt som er konstruert/plassert slik at den kan justere trykkforskjeller samt lede bort avgasser fra kloakksystemet. Slik denne nå er montert kan kloakkgasser slå inn i isolasjonen og forårsake ubehagelig lukt og eventuelt føre til skader på konstruksjon og anlegg via skadedyr (det har vært et problem med mus tidligere, og under befaringsobservasjon observeres det endel avføring på loft samt ganger inne i isolasjon).

Ved et større anlegg i boliger hvor det er flere bad/våtrom koblet sammen, så trenger en flere luftemuligheter slik at trykket kan justeres tidsnok (dette skjer ca for hver 20m). Denne ekstra luftingen av avløpssystemet kan avsluttes på loft, da montert med en automatisk lufteventil som justerer trykket selv. Dvs. at hovedlufting skal ledes over tak, mens bi-lufting kan avsluttes på et ventilert loft.

Avtrekksviften fra badet i 2-etasje er også avsluttet i isolasjonen på loft med et åpent isolert rør. Dette røret skal i likhet med luftingen til kloakksystemet avsluttes over yttertak. Disse kan med fordel plasseres i samme takhatt med to uttak slik at det blir færrest mulig gjennomføringer i yttertaket. Slik avslutningen av avtrekksluften fra badet er plassert nå, så vil den lede fuktig luft inn på loft og forårsake over tid skader på konstruksjon/materiell.

Alle rør som leder en form for luft på kalde/luftede loft slik som dette er, må isoleres grunnet kondens.

Når det gjaldt utbedring, var det opplyst at for å kunne rette opp og forsterke bjelkelaget under badet, måtte våtrommet rives i sin helhet. Dette innebar at varmekabler nedstøpt i betong ryker og måtte erstattes. Det måtte tas et forbehold om tilførsel av strøm og at vann kunne gjenbrukes til våtrommet. Laster for bjelkelag måtte dimensjoneres, og våtrommet etableres med dagens krav, forskrifter og pre-aksepterte løsninger slik at våtrommet kunne beholde sin funksjon over tid. Lages dusjsone med tilsvarende løsning som i dag var med høy sokkel, måtte det i tillegg etableres et bi-sluk som kunne ta imot lekkasjevann fra servant og wc. Himling på kjøkken i 1. etasje måtte rives for tilkomst bjelkelag opp til badet i 2. etasje. Gulvbjelker måtte støttes/rettes opp slik at ny forsterkning gjorde bjelkelaget rett. Det måtte etableres under utbedring av bad en gjennomføring på yttertak rett over baderommet hvor det monteres en takhatt med 2 stk uttak, et for lufting av kloakksystemet, og et for avtrekksviften fra badet. Estimert kostnad på utbedring av våtrom 2. etasje var kr 105 253,82 inkl. mva. for materiell, kr 228 982,64 inkl. mva. for arbeid, totalt kr 334 236,46 inkl. mva.

Når det gjaldt mus i bolig, var det uttalt:

Det har vært et problem med mus i bolig fra 2015. Ihht eier så har nabo sagt at dette ble ordnet opp i av et skadedyrfirma og at dette ikke var et vedvarende problem nå lenger.

Ved kontroll av loft over bad 2-etasje så ser jeg avføring fra mus liggende på flater og det er tunneler etter mus inne i isolasjonsplatene når jeg løfter på disse.

På kjøkken i 1-etasje så datt det ned avføring fra mus på benkeplaten/platetoppen når eier skulle bruke kjøkkenventilatoren. Dette førte videre til at eier fjernet sokkel under kjøkkenskaper og fant større mengder med avføring fra mus. Eier har startet å rehabilitere kjøkken grunnet dette. Etter at kjøkkenskaper er blitt

fjernet, har det dukket opp stålull som er blitt dyttet ned/inn i gjennomføringer/åpninger i et forsøk på å stoppe mus fra tidligere.

Eier har senere etter min befaring fjernet taklister i stue, og her etter det ned avføring fra mus også.

For meg så virker det som om det er et pågående museproblem i hele etasje-skille mellom 1- og 2-etasje samt på loft.

Innenfor inngangspartiet/yttergang, så er det en lukt som en ikke helt kan sette fingeren på hva er. Eier viser meg også loftsrom over påbygget forlengelse mellom bolig og garasje, som også viser til avføring fra mus.

Mus/gnagere har en tendens til å ha faste steder hvor de urinerer, og konstruksjonen rundt yttergangen kan være et slikt sted. Dette er en mulig plausibel forklaring av lukten vi ikke kan sette ord på. Eier forklarer at under visning på boligen så var det plassert ut luktbokser rundt om i boligen.

Når det gjaldt utbedring, var det opplyst at grunnet uvissheten angående omfang, så var omfanget på resterende av bolig noe som måtte komme underveis ettersom eier rehabiliterte/fant avføring. Eventuelt måtte det legges til grunn at all konstruksjon var berørt og måtte åpnes. Foreløpig var det kun etasjeskillere og loft samt kjøkken som var påvist berørt. Hva tilstanden var på elektrisitet og rør i konstruksjon pga. mus var også uvisst. Vedrørende loft/2. etasje var det opplyst at gammel isolasjon fjernes slik at all konstruksjon blottlegges og kunne kontrolleres for eventuelle videre skader påført av mus. Flater rengjøres og desinfiseres. Var det gnaget huller i diffusjonssperren som lå ned til 2. etasje måtte himlingene i de berørte rommene fjernes for tilkomst slik at ny diffusjonssperre kunne etableres uten perforeringer fra skadedyr. Når det gjaldt 1. etasje, var det opplyst at himlinger åpnes slik at isolasjon kunne fjernes og konstruksjon blottlegges. Det ble kontrollert for videre skader, flater rengjøres og desinfiseres. Estimert kostnad for utbedring etter hittil påvist museskade var opplyst til kr 102 804,90 inkl. mva. for materiell, og kr 151 629,96 inkl. mva. for arbeid, totalt kr 254 434,86 inkl. mva. Vedrørende takkonstruksjon/loft mente takstmannen at det burde vært beskrevet noe mere detaljert angående biologiske skadegjørere/mus og rørgjennomføringer på loft i tilstandsrapport. Hvis det ikke var registrert avføring på isolasjon under befaring for tilstand, så ville det si at problemet var kommet rett etter at befaring for tilstand fant sted. Det var vist til forskriftens § 2-10.

Når det gjaldt ventilasjon var det opplyst at det ikke var godt beskrevet tilstand på ventilasjon til boligen i tilstandsrapport, "dette burde vært noe mere detaljert ihht minstekrav som er lovfestet". Det manglet beskrivelse av de rom i kjeller som bør ventileres for å oppnå en tilfredsstillende utskifting av luften. Lufteventilen i kjeller kunne ikke være besiktiget da denne var murt igjen. Det ble bemerkt at det under befaring ikke var registrert tegn til fukt grunnet for lite lufteventiler i kjeller. Det ble vist til at det i tilstandsrapport 29.6.22 var beskrevet behov for bedre ventilering i krypkjeller. Det var vist til forskriftens § 2-8. Under "Utbedring" var det opplyst at det måtte etableres en utvendig luke i ring/grunnmur for tilkomst til krypkjeller slik at den gjenmurte lufteventilen til kjeller kunne gjenåpnes. Det ble da anbefalt i tillegg å etablere flere lufteventiler i krypkjeller slik at denne ikke stod fuktig. Estimert kostnad var oppgitt til kr 3 937,50 inkl. mva. for arbeid. Totale kostnader var oppgitt til kr 592 609 inkl. mva.

D. Takstsenter opplyste om en kostnad på kr 9 183 for utbedring av lufting til avløp og kr 9 183 for utbedring av avtrekksvifte som var avsluttet i isolasjonen. Disse postene hang sammen, da de gikk inn i samme kasse/takhatt opp over tak.

Kjøper spurte foretaket 11.9.23 bl.a. følgende:

Det bes om selgers kommentar til forholdet som knytter seg til museproblematikk i boligen. Har det vært mus i boligen etter skadedyrfirmaet var der i 2015?

Det vises til at det er et omfattende pågående museproblem i boligen per dags dato, at det er museavføring mange ulike steder i boligen, at selger har puttet stålull i gjennomføringer/åpninger, og at selger hadde

plassert luktebokser i boligen under visning. Det vises også til at selger har montert musejager i stikkontakt – se vedlagt.

I rapport vedrørende inspeksjon av skadedyr fra Anticimex av 20.10.23 fremgikk at skade var meldt If Skadeforsikring 17.10.23 og bl.a. at kjøper fant "mye" muselort og gris i plast og isolasjon i taket ved kjøkkenvifte. Videre var det funnet muselort på "2 loft" og bak listverk i yttergang. Ved observasjon fant tekniker flere åpninger i kledning rundt huset og kledning på garasjen. Tekniker så at det var sikret på overliggende kledning med musebørste, men at det var åpning mellom underligger og mur slik at gnagere fikk tilgang inn i vegg. Kledning på 2 vegger på veranda var ikke musesikret slik at mus kunne komme opp i taket over veranda og dermed bort til gesims og loft. Det var usikret ved vindu til venstre for inngangsdør, og kledningskant ved inngangsdør til garasjen som hang sammen med huset. Rørkanal til varmepumpe var ikke sikret mot gnagere. Tekniker så at det var fullt av muselort i isolasjon på kjøkken rundt rør til kjøkkenvifte, dette ledet mot yttervegg som ikke var tilstrekkelig sikret. Det var muselort der listverk i yttergang hadde vært, og det var muselort på 2 stk loft. På hovedloft over bad 2. etasje og kjøkken 1. etasje var det usikret lufting på avløpsrør og museganger i isolasjonen. Under "Vurdering" var det opplyst at "Grunnet funn av flere mulige inntreksveier kan tekniker konkludere med at det er muligheter for mus å komme inn på nåværende tidspunkt da sikring ikke sikrer tilstrekkelig mot gnagere. Aktivitet var ikke av ny dato. Her hadde det trolig vært Aktivitet til og fra i flere år." Under "Utførte tiltak" var det opplyst at det var utlevert klappfeller til kjøper som han skulle sette opp på loft for å se om det var aktivitet i dag. Det måtte sikres under kledningskanter rundt huset og garasje, da denne ikke var tilstrekkelig. Lufteør til avløp på loft måtte sikres. Rørkanal til varmepumpe måtte sikres. Det måtte sikres ved vindu til venstre for inngangsdør.

Kjøper ba foretaket 1.11.23 om selgers kommentar til følgende:

1. Var selger kjent med at det var et pågående problem med mus i boligen i tiden før avtaleinngåelse? Det vises til at det er montert musejager i boligen, at det er plassert stålull av nyere dato i ulike gjennomføringer i konstruksjonen, og at selger for 1-2 år siden monterte musebånd/sperre under kledningen på utsiden av huset.
2. Var selger kjent med at våtrommet hadde konstruksjonssvikt i form av svakheter i bjelkelag, sprekker i gulvet eller lignende?

Foretaket opplyste kjøper 2.11.23 bl.a. følgende:

1. Selger opplyser at han ikke har hatt et problem med mus etter 2015. Selger påpeker at han ikke kan garantere at det ikke har vært mus der senere, men ikke i det omfanget som det var i 2015.

Etter råd fra skadedyrfirma i 2015 gjorde ikke selger noe før det ble varmt i været, og mus hadde trukket ut. I mellomtiden tettet selger med stålull rundt rør i kjøkkenskap, da det kom mus opp i skapet grunnet matlukt. Selger tettet senere de hullene som dem fant som det kunne tenkes at mus kunne komme inn i. Selger avviser påstand om at det nylig skal ha blitt lagt stålull i gjennomføringer.

Musejageren fikk de for mange år siden, etter 2015, og har stått innkoblet der i mange år, uten at de har tenkt på det. Den elektriske høyfrekvente lydvarsleren har blitt stående igjen der siden den gang, siden selger ikke hører denne lyden.

Hva gjelder musebånd opplyser selger at han monterte musebånd rundt huset i forbindelse med maling av hele eiendommen (boligens adresse), og at dem oppdaget at det manglet klosser imellom underliggere på ytterpanelet. Det ble fjernet alt som lå langs med veggene i forbindelse med malingen, og i tilknytning til dette arbeidet ble det montert musebånd.

2. Ved gjennomgang av huset sammen med kjøper, 14-06-23, ble det forklart at sprekken i gulvet var mest sannsynlig grunnet at en gipsplate med aluminiumsfolie som varmekablene ligger oppå, har gått i oppløsning pga vann i fra det flislagte gulvet inne i dusjhjørnet, har trekket ned i betongen, da slike flislagte gulver ikke er helt tette.

Dette gjorde ingen ting, da (kjøper) fortalte at han uansett skulle rive badet helt ned og bygge det opp igjen.

De ble enige om at alle rester av fliser som lå lagret i kjeller skulle bli igjen der, da det var mulig at kjøper bytta ut alle fliser som hadde sprekker.

At det skulle være svakheter i bjelkelaget har selger ikke vært kjent med.

Foretaket fremsatte 15.4.24 tilbud om endelig oppgjør på kr 40 000.

Kjøper opplyste 15.4.24 at under utbedring av badet ble det videre avdekket at det nye gulvet i dusjsone til badet kun var en metallplate som var limt på eksisterende fliser i dusjsone. Det ble avdekket at arbeidet var utført uten å utbedre skaden etter vannlekkasjen som hadde ført til råteskader i konstruksjonen i veggene ved dusjsone. Det ble avdekket utilstrekkelig ventilasjon i kjelleren, og at lufteventil i kjeller var murt igjen. Estimerte kostnader for utbedring var kr 3 937,50.

Kjøper opplyste i klagen til FinKN at de etter takstmannens befaring hadde åpnet opp etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje, og at de hadde funnet flere cm tykt lag med muselort.

**Kjøper** har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at de avdekkede forholdene var upåregnelige, og at avvikene ikke hadde sammenheng med elde og slitasje. Videre hadde selger gitt mangelfulle opplysninger. Kjøper har særlig fremhevet at omfanget av museskader var langt større enn hva kjøper hadde grunn til å forvente, og i lys av opplysningene ved salget kunne kjøper anta at det ikke var museproblemer av betydning etter 2015. Selgers takstmann hadde ikke oppfylt krav i forskrift til avhendingslova, og tilstandsrapporten var mangelfull.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 610 975, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i all hovedsak vist til at det ble gitt omfattende risikoopplysninger, og at forholdene var påregnelige for kjøper. Subsidiært måtte det foretas et betydelig standardhevingsfradrag.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste særlig til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, herunder at badet ble gitt TG 3, og at selger opplyste om mus i egenerklæringen.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at de anførte forholdene ikke kan anses som upåregnelige, og har særlig vist til de negative opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet kom til at det heller ikke var sannsynliggjort noe mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for avvikene ved bad/våtrom og ventilasjon, og viser her til sekretariatets grundige begrunnelse.

For så vidt gjelder spørsmålet om museskadene utgjør en mangel, har nemnda vært noe mer i tvil.

Kjøper har for det første anført at takstmannen ikke oppfylte sin plikt etter forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") § 2-10 ved å kun besiktige loftet fra loftsluken. På bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken er det utfordrende for nemnda å bedømme forholdets synlighet for takstmannen. Bildene trekker i retning av at gulv på loft ikke er gangbart noe sted. I så fall kan det ikke forventes at takstmannen går opp på loftet for å se etter mus eller andre skadegjørere. Slik saken er opplyst per nå har nemnda kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at takstmannen har brutt nevnte forskrift.

Kjøper har for det andre anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om det rettslige utgangspunktet for dette spørsmålet har sekretariatet fremholdt følgende, som nemnda slutter seg til:

Det er i nemndspraksis uttalt at noe museaktivitet i utgangspunktet må anses påregnelig ved eldre boliger, men at det likevel kan foreligge en mangel dersom skadeomfanget viser seg å være upåregnelig stort, se bl.a. FinKN 2024-856. I de sakene kjøper tidligere har fått medhold, har det blitt vektlagt at kjøper ikke før salget ble opplyst om mus. (...)

Vi viser også til FinKN 2024-381 hvor følgende ble uttalt:

"Også nemnda har vært noe i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Som sekretariatet har fremholdt, har nemnda i sin praksis regelmessig kommet til at der det er opplyst om forekomst av mus, så har kjøperen langt på vei risikoen for omfanget av problemet. I dette tilfellet er det gitt flere opplysninger om at bygningene ikke var tette og at både mus og rotter var observert i og ved hovedhus og låve. At det kunne oppstå en skade som følge av dette, må derfor anses påregnelig. Selv om skadefølgen i og for seg er atypisk og spesiell, finner nemnda at dette ikke kan lede til noe annet resultat. Denne risikoen må anses å påhvile kjøper."

Det springende punktet blir dermed om skadeomfanget etter en konkret helhetsvurdering må anses å være upåregnelig stort. I denne vurderingen blir det et sentralt moment at selger i egenerklæringen svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til bl.a. mus i boligen og opplyste "Mus i huset da det var museår 2015.". Dette må sammenholdes bl.a. med omfanget av museskadene. Takstmann S. har vurdert disse til kr 254 434. Nemnda har som sagt funnet spørsmålet noe krevende. Nemnda antar at kjøper må tåle noe mer museskader når det informeres om at det faktisk har vært mus i boligen. Det samme gjelder når det samtidig ikke er opplyst om noen utførte sikringstiltak. Det at det har vært mus, tyder på at eventuell sikring fra byggeåret (1991) ikke var tilfredsstillende. Det ble heller ikke opplyst om sikringstiltak i 2015. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler knyttet til luktproblematikk, men viser til at selger både har tilbakevist dette og har fremholdt at det ikke har vært problem med mus etter 2015. Nemnda kan vanskelig gå inn i troverdighetsvurderinger på dette punktet, men mener likevel at det har en viss formodning mot seg at selger skulle ha bodd 31 år i huset uten å reagere på en ev. lukt fra skadedyr.

Under noe tvil har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

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