

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1062

29.9.2026

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

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

Museskader – manglende markise – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

Et rekkehus fra 1977/78 ble solgt for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.10.24. I boligens salgsprospekt var det opplyst at «Boligen er velholdt, men har behov for modernisering av overflater i enkelte rom». Videre fremkom det at boligens terrasse var utstyrt med markise. I tilstandsrapporten var hoveddelen av boligens bygningsdeler gitt TG 2, herunder overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, og kjøkken. I selgers egenerklæring var det bl.a. krysset av for «Nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader etter mus og at selger hadde tatt med seg markisen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto ansvar for museskadene, og viste bl.a. til at utbedringsbehovet som nå var avdekket var påregnelig sett hen til boligens alder. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 980 153, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader og manglende markise, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Østfold oppført i 1977/78.

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

Rekkehus i rolig område | Solrik uteplass | (...)

Rekkehuset har en praktisk planløsning. Det er solfylt terrasse og hageflekk. Boligen er velholdt, men har behov for modernisering av overflater i enkelte rom.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2011 og hadde bebodd boligen i 12 år og 8 måneder. Selger krysset også av for å ha bebodd boligen de siste 12 månedene før salget.

Boligen ble solgt for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.10.24, og overtatt av kjøper den 17.10.24.

Etter salget avdekket kjøper skader etter mus og at selger hadde tatt med seg markisen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 14.11.24.

1. Skadedyr (mus)

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende, har selger svart «Nei». På spørsmål om kjennskap til tilsvarende forhold i sameiet/laget/selskapet, har selger svart «Nei».

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget ble boligens overflater tilstandsvurdert til mørk TG 2, og i rapporten fremgikk det at innvendige gulv, vegger og himlinger hadde «alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder», og at eventuelle behov for oppussing og modernisering av innvendige overflater måtte vurderes av den enkelte.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble også gitt mørk TG 2, og det fremgikk at det var gjennomført måling med laser, og at det ikke var gjort funn av store skjevheter. Det ble kun registrert mindre ujevnheter, og det kunne forekomme avvik på leiligheten som ville være mulig å rette opp ved legging av nytt gulv.

Boligens kjøkken ble vurdert til mørk TG 2, og i rapporten fremgikk det at kjøkkeninnredningen var eldre og at det var montert nye fronter for ca. 10 år siden. Kjøkkeninnredningen ble opplyst å ha slitasje ut fra alder, og nærmet seg utbytting.

Toalettrommet i første etasje og baderommet i andre etasje ble i hovedsak vurdert til mørk TG 2. Toalettrommet ble opplyst å i det vesentlige ha normal slitasje ut fra alder, og eventuell oppussing og modernisering var opp til ny eier å vurdere. Boligens baderom ble vurdert å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Aktuell byggeteknisk forskrift ble oppgitt som 1997-2010, og det ble blant annet opplyst om begrenset fall på gulv, at det ikke var slukmansjett og at det var ukjent membran. Membranen hadde passert over halvparten av levetiden og det ble gitt anbefaling om å etablere bedre fall på gulv ved fornying av våtrom for å forhindre at vannet kunne renne ut.

Umiddelbart etter overtakelse iverksatte kjøper overflateoppussing av boligen, og det ble da fjernet noe veggpanel i stuen. Det ble da avdekket tegn på omfattende musedskader. Kjøper kontaktet derfor styret i sameiet, som kontaktet hussoppforsikringen til sameiet, som igjen sendte skadedyrfirma R på befaring.

I rapporten fra skadedyrfirma R datert 30.10.24 fremgår det at det er avdekket aktivitet fra skadedyr i isolasjon i stue, kjøkken, wc, tak og loft. Det ble også gjort funn av flere feller fra tidligere eier. Fra rapporten hitsettes følgende:

Aktivitet av mus flere steder i isolasjonen. Hull og isolasjon som er revet fra hverandre. (...)

Skadeutviklingstid (må begrunnes) Her er det eldre og ny aktivitet. På loftet ligger det musefeller fra tidligere eier. Basert på observasjoner og årsak kan mus ha kommet og gått siden byggeår. (...)

Andre opplysninger Kunde oppdaget aktivitet av mus etter at veggplater er tatt ned i 1. etg i stuen. Tok ned flere plater og det ble oppdaget mer og mer museaktivitet. Utvendig på inngangssiden ble det sikret, se bilder. På motsatt side har kunde selv sikret i åpne hjørnekasser. Forrige eier opplyste ikke om mus i salsoppgave. Eldre musefeller ble observert på loftet. (...)

Kjøper rekvirerte også takstmann L for å dokumentere de innvendige skadene i boligen. Det er fremlagt reklamasjonsrapport datert 30.10.24. I rapporten fremgår det at det er avdekket spor etter mus i konstruksjonen, og at «mus har fri tilgang mellom stendere i hele veggens lengde». Videre er det avdekket hull opp i etasjeskille mellom 1. og 2. etg. som antakelig er «en transportetappe for mus i konstruksjonen». Det ble også avdekket at liggende kledning ved terrassen ikke var montert helt inn til betongen, noe som har etablert en passasje for mus. En strømkabel på kjøkken var også gjennomspikret og må skiftes ut. I rapporten oppsummerer takstmann L at det må gjøres tiltak for å stoppe mus fra å komme inn i boligen i allerede åpnet konstruksjon. Det er ikke utført uttømmende kontroll av boligen for å avdekke potensielle åpninger, og på generell basis bør boligen kontrolleres. Musekost er et godt alternativ dersom det er plass til slik montering. Det er fremlagt en kostnadskalkyle på kr 32 500 for rettingskostnader.

Etter at borettslaget hadde meldt inn skaden til husforsikringen, ble det avklart at forsikringen kun dekket bekjempelsen av aktivitet, og ikke følgeskadene.

Kjøper har fremlagt rapport utarbeidet av fagkyndig W datert 8.11.24:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak: Under oppussing av leilighet oppdages det aktivitet av mus i form av museganger i isolasjon, muselort/frø etc som mus gar tatt med inn i 2 stk vegger mot naboleiligheter. Isolasjon i vegger er fjernet og ny er montert og 2 nye lag gips er montert før besiktigelse.

Årsak til årsak: Det har vært museaktivitet i bolig mest sannsynlig gjennom mange år. Det er nylig tettet adkomstveier. Fysiske skader som lukt er ikke nevnt under besiktigelse. Forringelse av isolasjonsevne i vegger mot naboleiligheter er ikke lett å vurdere når vi kommer inn når nye vegger er montert og all isolasjon ligger ute i sekker. Det er dokumentert med bilder beboer har vist frem. Dersom isolasjon ca. 40- 50m² skulle være forringet som følge av museaktivitet vurderes skaden til under den avtalte egenandelen.

Relevant informasjon Naboleilighet hører fremdeles krasing av mus ifølge beboer,

Aktivitet av mus oppdaget under oppussing.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader Tette adkomstveier for mus. Det er allerede utført. *Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

Skadeomfang Det er ikke avdekket fysiske skader etter mus over den avtalte egenandelen.

(...)

Igangsatt arbeid Borettslaget rekvirerte Anticimex ifølge beboer, denne rapporten er ikke kommet til beboer ennå. Anticimex har også tettet adkomstveier, Det foreligger også en rapport fra skadedyrfirma R som er sendt ut av Norsk Hussoppforsikring. (...)

Oppsummering

Nåværende eiere av leilighet startet oppussing samme dagen som de tok over bolig og de river vegger og oppdager museganger og muse lort samt frø og ting som mus har dratt inn. De oppdager også at det er kun 1 lag gips mot tilstøtende naboleiligheter på 2 sider i stue. Anticimex og skadedyrfirma R har vært på besiktigelse. Det er tettet adkomstveier. Under besiktigelse av Servicealliansen er nye vegger montert der hvor aktivitet av mus er oppdaget av beboer. Isolasjon ligger utenfor i plastsekjer. Det fremvises bilder av isolasjon hvor man ser museganger og muselort og frø som mus har dratt inn i vegger. Ca 40-50m² med mineralull er skiftet ut av beboer.

Kjøper har fremlagt pristilbud datert 13.11.24 fra firma B for utbedring av museskader i 2. etasje på kr 574 420, pristilbud datert 15.11.24 på kr 192 750 for arbeider i boligens 1. etasje, og pristilbud datert 18.11.24 for utbedring av etasjeskillet på kr 181 000.

Kjøper har fremlagt en rekke bilder som viser inntreksveier/hull i isolasjon fra museaktivitet.

Kjøper har fremlagt skjermutklipp av en e-post fra byggmester K datert 5.1.25, som bl.a. oppga at han var enig i at skadene måtte utbedres.

Foretaket har lagt frem e-postkorrespondanse mellom partene hvor det bl.a. fremkommer at foretaket har etterspurt bedre dokumentasjon for utbedringsarbeidene. Kjøper har svart at store deler er utført ved kjøpers egeninnsats, og at det ikke foreligger fakturaer e.l.

Kjøper har lagt frem bilder etter rivingen av badet som viser deler av den avdekkede skaden.

2. Markise

Ved salget ble det opplyst at terrassen var utstyrt med markise og hadde gode solforhold. Bilde av markisen var også inntatt i salgsprospektet.

Videre var det i salgsprospektet inntatt en opplisting av «løsøre og tilbehør» som skulle følge med boligen. Her fremgikk det under punkt 8 at markiser, persienner og annen type innvendig og

utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner skulle medfølge eiendommen ved kjøpet.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at selger hadde tatt med seg markisen som var fastmontert over terrassen.

I rapporten fra takstmann L datert 30.10.24, fremgår det at det er avdekket spor etter innfesting av markise og at denne er fjernet fra terrassen. Kjøper har fremlagt tilbud fra byggefirma M for installering av ny terrassemarkise på kr 31 983,52 datert 25.11.24.

Foretaket har etter hvert erkjent ansvar for kr 40 000 knyttet til markise, og har påpekt at forsinkelsesrente ikke kan løpe etter 27.4.26.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at de ved salget ble forespeilet nyere kledning på boligen fra 2000 med musetetting. Videre har kjøper vist til at det ikke ble gitt opplysninger om mus, og kjøper kunne derfor ikke forvente å avdekke betydelige skader etter mus i konstruksjonen. Det er avdekket musefeller på loftet fra tidligere eier, og selger kan derfor ikke høres med å ikke kjenne til tidligere museaktivitet. Kjøper har anført at kravet er tilstrekkelig dokumentert, og at kjøpers egeninnsats ikke utelukker krav om prisavslag tilsvarende hva en håndverker ville tatt betalt, jf. bl.a. LG-2005-131017. Kjøpers oppussingsplaner er heller ikke avgjørende, jf. Rt. 2006 s. 999.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 980 153, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 7.3.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar for museskadene etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Selger har ikke hatt kjennskap til forholdet. Foretaket har også anført at kjøpers krav ikke er tilstrekkelig dokumentert, og at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling og derfor må avvises. Foretaket har erkjent ansvar for manglende markise.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at manglende markise utgjorde et avtaleavvik etter avhl. § 3-1, og at museskadene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, da selger har fjernet markisen som det var opplyst om ved salget. Nemnda er enig i at det foreligger en mangel på dette punktet.

Sekretariatet kom også til at det foreligger en mangel grunnet forekomst av mus og følgeskader av museforekomsten, jf. avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

I forbindelse med oppussingsarbeider iverksatt kort tid etter overtakelse, avdekket kjøper tegn til omfattende museskader, herunder ekskrementer og musebol. Det ble innhentet vurderinger fra flere fagkyndige, som blant annet kunne opplyse at aktivitet fra mus kunne lokaliseres i veggkonstruksjoner vegg i vegg mot andre boenheter, i bjelkelaget, på kjøkken, bad og loft. Det ble avdekket både eldre og ny aktivitet, hull og isolasjon som var revet fra hverandre, musefeller fra tidligere eiere, og innganger som har vært tilgjengelige for skadedyr siden byggeår. Kjøper har også forklart at naboen fremdeles hører krafsing av mus.

Spørsmålet for sekretariatet er følgelig om forholdet – aktivitet av mus og skader i konstruksjonen – utgjør et upåregnelig avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligen, jf. avhl. § 3-2.

Boligen i herværende sak er et rekkehus oppført i 1978, som ved salget ble markedsført som «velholdt», men med behov for modernisering av overflater i enkelte rom. I tilstandsrapporten ble boligen også opplyst å ha normal standard ut ifra alder/konstruksjon og å ha vært gjenstand for jevnlig vedlikehold. Sekretariatet ser det følgelig slik at kjøper måtte påregne at det ville bli behov for enkelte moderniseringstiltak, samtidig som

kjøper gis noe betryggende opplysninger om at boligen over tid har vært ettersett. Vi tilføyer likevel for ordens skyld at det i alminnelighet knytter seg en generell risiko for feil ved eldre bygninger, uavhengig av vedlikehold, jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85.

Når det gjelder mus- og rotteforekomst, viser sekretariatet til at nemnda i flere avgjørelser fra før lovendringen i 2022 har lagt til grunn at man ved kjøpe av en eldre bolig må ta høyde for at skadedyrsikringen kan være dårligere enn nyere boliger, og at man med det også ikke kan utelukke at det kan foreligge mus i eldre hus, se bl.a. FinKN 2023-444, FinKN 2023-766, FinKN 2024-165, FinKN 2024-258, FinKN 2024-37 og FinKN 2026-188. Det gjelder særlig om boligen ligger landlige omgivelser hvor det typisk også er mer museaktivitet, jf. FinKN 2022-333. Se også til nyere praksis i bla. FinKN 2025-339, FinKN 2024-996 og FinKN 2024-150.

Utgangspunktet gjelder også i de tilfeller hvor det ikke er gitt konkrete opplysninger om forekomst av mus, se bl.a. FinKN 2025-454, FinKN 2024-17 og FinKN 2020-617. Sekretariatet tilføyer likevel her at nemnda virker å gjøre et skille mellom de sakene hvor skadene/omfanget av problemet har vist seg å være upåregnelig stort, og de sakene hvor en ikke kan dokumenteres slik forekomst, se bl.a. FinKN 2025-97, FinKN 2024-381, FinKN 2024-856, FinKN 2024-258, FinKN 2024-996 og FinKN 2018-219, men også FinKN 2026-94.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet er det avdekket skader og aktivitet som går utover det kjøper hadde rimelig grunn til å regne med ved kjøpet. I vurderingen har vi tatt hensyn til at det er tale om en eldre bolig hvor kjøper ikke kunne forvente de samme byggetekniske løsningene som nyere boliger har, samtidig har vi ikke funnet dette av avgjørende betydning. Derimot har vi særlig funnet å vektlegge at kjøper ved salget ikke ble gitt noen indikasjoner på at det kunne være skadedyr i boligen. Hverken tilstandsrapporten eller selgers egenerklæring ga kjøper grunn til å tro at boligen hadde tatt skade av mus eller andre skadedyr, og selger hadde uttrykkelig svart benektende på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Når det da kort tid etter overtakelse avdekkes både nyere og eldre aktivitet fra mus i flere av boligens konstruksjoner, som har pågått over mange år, og som krever utbedringsarbeider på godt over halvparten av kjøpesummen, må dette klart anses upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. For ordens skyld understreker vi her at foretakets anførsel hva gjelder skadene som er avdekket i deler av «fellesareal», klart ikke kan føre frem. Det skyldes at skadene – selv om disse hører til borettslagets vedlikeholdsansvar – berører bygningsdeler som er så nært forbundet med leilighetens boareal at det må anses som en del av bruksenheten. Til dette bemerker vi at når det først foreligger en mangel etter avhendingslova, som også omfatter fellesarealet, må kjøperen som det klare utgangspunktet ha ubetinget rett til å gjøre gjeldende de mangelsbeføyelser som avhendingslova gir anvisning på, jf. Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305. Se også LB-2023-2434 mfl.

Betydningen av øvrige risikoopplysninger som ble gitt ved salget knyttet til de berørte bygningsdelene, vil likevel måtte hensyntas i den konkrete utmålingen av prisavslags størrelse, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter § 3-2 i dette tilfellet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men finner ikke at disse gir grunnlag for en endret konklusjon. Slik nemnda ser det, er det heller ikke grunnlag for avvising av saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 980 153, hvorav kr 948 170 utgjør kostnader til utbedring av musedskader. Foretaket har i korte trekk anført at utbedringsbehovet ikke er tilstrekkelig dokumentert.

Sekretariatet tok ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i fremlagt pristilbud fra firma B og byggefirma M på til sammen kr 980 153. Nemnda er enig i at disse pristilbudene bør legges til grunn for utmålingen av prisavslaget og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det må imidlertid gjøres fradrag for standardheving, og sekretariatet fremholdt følgende om den konkrete utmålingen av prisavslaget:

Størrelsen på standardhevingsfradraget i denne saken beror likevel på en konkret og helhetlig vurdering. Etter en gjennomgang av utbedringskostnadene, risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt utbedringsarbeidenes karakter, finner sekretariatet det helt klart at det i denne saken må gjøres et nokså stort standardhevingsfradrag. Videre peker vi på at kjøpers konkrete oppussingsplaner i utgangspunktet ikke skal hensyntas ved utmålingen, jf. Rt. 2006 s. 999, FinKN 2014-196 og FinKN 2024-731. Samtidig understreker

sekretariatet at dette utgangspunktet må modifiseres dersom øvrige opplysninger som ble gitt ved salget som kunne belyse kjøpers forventninger til eiendommens standard, se bl.a. FinKN 2024-731. Slik denne saken er dokumentert, knytter nettopp deler av utbedringsarbeidene seg til bygningsdeler, herunder blant annet badet og innvendige overflater, hvor kjøper ble forespeilet at det måtte gjøres enkelte tiltak. I tillegg peker vi på boligens alder (1978). Dette må følgelig hensyntas i prisavslaget størrelse, da kjøper blant annet klart vil få en fordel av at badet bygges opp på nytt, at større deler av innvendige overflater skiftes ut med nye, samt at det legges ny isolasjon. Utskiftede bygningsdeler vil følgelig få forlenget levetid som går utover det avtalte, og kjøper oppnår enkelte besparelser knyttet til påregnelig vedlikehold av blant annet overflater.

Til sammenlikning har vi sett hen til FinKN 2025-518 som gjaldt kjøpers krav om prisavslag etter funn av omfattende mus- og rotteskader i en bolig oppført i 1939. Selger hadde svart nei på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, og kjøper ble forespeilet at det var behov for noe vedlikehold både utvendig og innvendig. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 1 079 488, og foretaket erkjente mangelsansvar. Nemnda kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 520 000, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet har funnet utmålingen krevende, men har etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 580 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er da gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er etter en konkret vurdering enig i dette. Sekretariatets utmåling av prisavslaget er basert på et forsvarlig skjønn.

Nemnda er følgelig enig i at kjøper har krav på totalt kr 580 000 i prisavslag med tillegg av forsinkelsesrenter. Foretaket har i brev av 13.5.26 opplyst at det 27.4.26 ble gitt tilbud om oppgjør på kr 40 000 for alle forhold tilknyttet markise, men kjøper aksepterte ikke dette. Kjøper har etter dette krav på forsinkelsesrenter på hele beløpet fra 7.3.25, men for beløpet på kr 40 000 som gjelder markise sluttet rentene å løpe 27.4.26, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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