

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-188

19.2.2026

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

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

Flere forhold – museskader, feil ved søyle, krypkjeller og bærebjelker – risikoopplysninger – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1957 med tilbygg fra 1976/77 og 2005/06 ble solgt «som den er» for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 26.11.21. Boligen var oppgradert/modernisert i 2005/06, med bl.a. nye overflater. Veggkonstruksjon var gitt TG 1 og var i hovedsak fra 2005/06. Etasjeskiller var gitt TG 1 og TG 2, og det var opplyst om noen skjevheter/knirk. Det var også opplyst om blindkjeller, fuktsikret med plast mot grunn. Det sto at blindkjelleren var en risikokonstruksjon, og at det var forhøyede fuktverdier i kjelleren. Selger opplyste om kjennskap til tidligere mus i vedhuset. I forbindelse med oppussing av spisestuen oppdaget kjøper museaktivitet, og det ble reklamert den 3.9.24. Kjøper reklamerte senere over manglende informasjon om krypkjeller, skadet søyle, samt råtne/sviktende bærebjelker. Foretaket avsto kravet under henvisning til selgers forklaring og risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 118 086, og forsinkelsesrente fra 18.12.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Skader etter mus
- Skade søyle innvendig
- Manglende informasjon om krypkjeller
- Råtne bærebjelker/sviktende bærebjelker

Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1957, med tilbygg fra 1976/1977 og 2005/2006.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Fantastisk enebolig». Boligen var «bygget i 1957, tilbygd i 1976/1977 og 2006». Under «Oppgraderinger» var det opplyst om nye overflater i tilbygd del i 2006. Overflatene i opprinnelig del var hovedsakelig oppusset i 2006. Det var nytt parkettgulv på to soverom på loft i 2012-2015. Det var utført diverse malingsarbeid/oppussing over tid. Boligen var opplyst «Modernisert» i 2005/2006. Det var opplyst om toalettrom, vaskerom og bad som ble modernisert i 2006. Ytterkledning ble skiftet i 2005/2006, unntatt en liten del v/vindfang. Det ble montert ny forhudningspapp utenpå asfaltplater på del fra 1956/1976 ifm. utskiftning av ny ytterkledning. Fasadene var jevnlig vedlikeholdt/beiset. Hva gjaldt rom under terreng var det uttalt at deler av grunnmuren lå mot tilfylte masser, gjenkledd på innside i tilbygd del. Det var

montert F-DRY rotoravfukter i kjellerdel og blindkjeller, og luftfuktigheten var «alltid» under 60%.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen var kjøpt av selgers foreldre som dødsbo i 1958, og at familien benyttet eiendommen som sommerbolig til 1976. Selgers foreldre bygget på og pusset opp huset i 1976/77, og brukte det som fast bolig til oktober 2004. Eiendommen ble skjøttet over på selger i 2000. Boligen ble vesentlig oppgradert og tilbygd i tidsperioden 2005 – juli 2006. Boligen fremsto som meget velholdt og det var foretatt diverse oppussingsarbeid over tid.

Under punktet «Grunn og fundamenter» var det opplyst om fuktverdier i betonggulv, som kunne skyldes manglende fuktsperre under gulvstøp. Det var blindkjeller under deler av boligen, som hadde adkomst via gulvluke under trapp. Blindkjeller var fuktsikret med plast mot grunn med sandsekker, og var tørr ved besiktigelsen. Det ble påpekt at dette var en risikokonstruksjon som jevnlig burde kontrolleres. Det ble gitt TG 2 på betonggulv i kjellerdel, og TG 1 på betonggulv i tilbygd del og blindkjeller.

Under «Drenering» var det opplyst om påvist forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur i kjellerdel, som kunne indikere fuktvandring i grunnmur, ev. kapilæroppsug fra grunn. Etasjeskiller var i hovedsak gitt TG 1, men TG 2 på gulv i stue og hovedsoverom. Det var opplyst om stedvis knirk i opprinnelig gulv og noe svikt i parkett i stue, samt spesielt skjevheter på hovedsoverom i loftsetasjen. Veggkonstruksjon var gitt TG 1. Om «Rom under terreng» var det opplyst at deler av grunnmuren lå mot tilfylte masser, gjenkledd på innside i tilbygd del. Det var montert F-DRY rotoravfukter i kjellerdel og blindkjeller, og luftfuktigheten var alltid under 60 %. TG 2 var satt på påpekt punkt pga. overnevnte forhold. TG 1 var satt på øvrige deler av rom under terreng.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1999, og hadde bodd 14 år og 10 mnd. i boligen. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig, svarte selger «Nei» og opplyste at det ikke hadde vært fukt i kjeller etter oppgradering/påbygg i 2006. F- dry ble skiftet i 2018. Grunnarbeidet til påbygget i 2006 og muren langs veien var utført av M. AS. Selger krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. Selger opplyste også at «Alle lekter, feder og kledning på huset er trykkimregnert med ett unntak. Noe av kledningen på vindfanget er ikke skiftet. Den er fra 1976 og fortsatt god. I gavlene på garasjen er det hvit grunnet kledning.» Videre opplyste selger om arbeid på tak i 2006, og forklarte følgende:

Det gamle uthuset ble revet i ca. 1978. Det ble støpt grunnmur og satt opp nytt vedhus. De to nederste kledningsbordene mot nord er skiftet til impregnerte bord for ca. 20 år siden. I vedhuset har det vært mus. Det var jeg ikke klar over når vi flyttet inn i 2006, men da hadde naboen katt som bodde i garasjen like bak vedhuset. Det var lagt opp så mye ved i vedhuset at jeg ikke kom til for å tette i hullene i hjørnene før i år. Nå er det gjort og det har ikke vært mus i 4 feller etter på. Jeg garanterer ikke at det er musefritt, men det er sannsynlig. Vinduet i vedhuset ble skiftet 2005. (...)

Jeg kjenner ikke til skjulte feil eller mangler på huset eller de andre bygningene på eiendommen. Feil som har oppstått er rettet. Huset, garasje, vedhus og carport er godt vedlikeholdt. Arbeid som er utført ved oppgradering/påbygg i 2005/2006 og vesentlig arbeid senere kan dokumenteres ved bilder. (...)

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.8.21, og overtatt av kjøper den 26.11.21.

I forbindelse med oppussing av spisestuen oppdaget kjøper at boligen hadde hatt «omfattende museaktivitet». Kjøper reklamerte til foretaket den 3.9.24.

I en skaderapport fra bygningsforsikringen Fremtind v/Rentokil datert 6.9.24 fremgikk det bl.a. at mus hadde funnet veien inn i konstruksjoner på huset. Området som var åpnet av kjøper var et område som i 2006 ble rehabilitert av forrige eier der ny isolasjon ble montert i etasjeskillet. Det var funnet ekskrementer fra mus samt fuktig urin under befaringen.

I e-post fra selger 20.9.24 til kjøper fremgikk det bl.a. at kjøper var kjent med blindkjelleren, og at luke fra feieluken og inn i blindkjelleren ville hindre luftsirkulasjonen, og var ikke å anbefale. Selger ga en utfyllende forklaring om arbeidene som var utført i boligen. Selger hadde ikke sett eller hatt mistanke om mus i huset siden selger flyttet inn og til kjøper overtok for snart 3 år siden. Selger hadde funnet to mus i forbindelse med arbeider i 2005, men selger hadde tettet åpninger og ikke funnet mus siden.

Selger uttalte videre:

Musebåndet som ligger til høyre for inngangsdøren er rester av båndet som er lagt på veggen til høyre for døren, veggen ble kledd om i 2005/2006. Vindfanget har mot carporten og gatedøren kledning fra 1976. Der er det feder og ikke en toms lekter. Der er det ikke mulig å legge musebånd.

Synlig bånd kan derfor fjernes. I den delen av huset som er fra 1976 er det ny lufting til kaldloftet. Jeg har vært i alle kott og lagt opp lekte til kaldloftet og ikke sett tegn mus. Jeg også lagt mer isolasjon og vindsperre på kaldloftet. Ingen tegn til mus. Jeg har også lagt mer isolasjon og vindsperre over vindfanget og vært er inne over taket der 2 ganger. Ingen tegn til mus. Det skal også nevnes at tømmerne i 2005/2006 tok opp ca. ½ av gulvet i soverommet over stuen. Dett ble gjort for å rette opp gulvet. De fant heller ikke tegn til mus.

Konklusjon: At det finnes muse skit i et tak som ble lagt for snart 50 år siden er sikkert ikke uvanlig.

Muse skiten kan ha lagt der i veldig mange år. Musene som har lagt de ekskrementene kommer ikke igjen. Huset som ble påbygget i 1976 hadde ingen musesikring. Nå er huset musesikret etter de retningslinjer og muligheter som var tilgjengelig i 2005/2006.

Det som er bekymringsfullt er at det er et helt nytt museangrep som er avdekket i taket i stuen.

Merkelig at ikke dette kommer klart frem i rapporten fra Rentokil. Musegangen inn må finnes og tettes før det kles igjen. Her er det fersk urin som drypper ned på gulvet. Det er ikke 5- 8 år siden disse musene kom inn. Urinen fordamper fort. Muse skit blir fort harde. L sa at de var til dels bløte.

Det er god grunn til tro at det er disse musene som har lagt ekskrementer i taket i stuen nede. De har nok kommet siste året og det kan ikke være lenge siden de var inne. Jeg fikk en bekjent, erfaren byggmester, til å sjekke om han kunne finne veien musene bruker inn og ut. Han klarte ikke å finne åpningene hverken ute eller inne. Han er også av samme oppfatning at musene har vært der nylig.

Kjøper reklamerte 24.9.24. Kjøper reklamerte den 16.10.24 også over råtne og sviktende bærebjelker.

I rapport fra takstmann H. av 18.11.24 fremgikk bl.a.:

Avdekkede forhold:

1. Skade på bærende søyle:

Ved åpning av vegg mellom kjøkken og stue ble det avdekket skade på en bærende søyle. Skaden er knyttet til installasjon av en elektrisk boks/punkt, som har redusert søylens bæreevne med over 50 %. Søylens konstruksjon er også skjøtet uten korrekt lasking, noe som ytterligere svekker dens bæreevne.

2. Forhold i blindkjeller:

Tilgangen til blindkjelleren er svært begrenset, noe som gjør det vanskelig å inspisere hele arealet. Det ble ikke observert diffusjonssperre på grunnen. Det er montert en avfukter i kjelleren, og det ser ut til at luften ledes ut gjennom blindkjelleren, men uten fullstendig befarings kan dette ikke bekreftes for hele området. (...)

3. Vurdering/Konklusjon

Befaringen avdekket betydelige problemer i boligen som ikke er opplyst om i salgsoppgaven. Selv om vi ikke har gjennomgått egenerklæringen, er det vanskelig å tro at gnagerproblematikk av dette omfanget ikke har vært kjent. Rotter er nattaktive, og det er en kraftig og gjenkjennelig urinlukt i boligen, noe som tyder på langvarig aktivitet.

I tilstandsrapporten er det heller ikke angitt at krypkjelleren er inspisert. Basert på observasjonene fremstår det som om det kun er blindkjelleren som er vurdert, og ikke krypkjelleren som har tilkomst fra kjelleren. Dette representerer en vesentlig mangel i inspeksjonen, da krypkjelleren kan inneholde ytterligere forhold

som ikke er blitt avdekket og som kan forverre situasjonen. (...)

Ved befaring er det påvist omfattende aktivitet fra gnagere. Basert på funnene, antas det at problemet i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjelleren er tilsvarende som det som er observert mot 2. etasje. (...)

det meste av isolasjon er tatt i sekker ved min befaring.

Reparasjonskostnader for fjerning av innvendige overflater (1. etasje) for entre, gang, trapperom, bad, vaskerom, toalettrom, samt kjøkken var opplyst til kr 456 907.

Videre var det uttalt vedrørende krypekjeller:

Observasjoner ved befaring

Ved befaringen ble det avdekket at det finnes en krypkjeller under en stor del av kjelleren, inkludert arealer under hall, gang og vindfang. I denne krypkjelleren ble det ikke påvist plastfolie eller annen diffusjonssperre direkte på grunnen.

Videre ble det identifisert en blindkjeller under toalettet og deler av vaskerommet, samt muligens under en mindre del av kjøkkenet. Rør fra avfukteren i kjelleren er ledet inn i blindkjelleren, men det er uklart hvor luften føres ut.

Det er grunn til å mistenke at både krypkjelleren og blindkjelleren, som samlet utgjør et areal på ca. 30 m², fungerer som tilkomstveier for gnagere. (...)

For å oppfylle opplysningene gitt i tilstandsrapporten og få kontroll med eventuell gnagerinntrengning fra krypkjelleren, er det vurdert nødvendig å fjerne gulvene i gang, vindfang, bod, WC og vaskerom. Dette vil gi tilgang til å utføre en grovstøp i krypkjelleren og den tilhørende blindkjelleren.

Videre er det grunn til å anta at fuktighetsnivået er høyt i deler av krypkjelleren og blindkjelleren, spesielt i områder hvor inspeksjon ikke er mulig. Dette understreker behovet for tiltak for å redusere risiko for skader og sikre kontroll over forholdene. (...)

I denne krypkjelleren ble det ikke observert plastfolie på grunnen, til tross for at dette er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er grunn til å anta at det forekommer fuktinntrenging i denne delen av krypkjelleren, og det er også indikasjoner på forekomst av muggsopp.

Utbedringskostnader var angitt til kr 403 484.

Videre var det uttalt følgende om mus:

Det er påvist omfattende aktivitet fra gnagere i etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje, samt i ytterveggene. Basert på dette er det grunn til å anta at samme problem foreligger i kjelleren, og det er ikke funnet noe som tilsier at forholdene der skulle være annerledes per i dag. (...)

Det er beregnet fjerning av panel og isolasjon for å få tilgang til og utrede eventuelle skader forårsaket av gnagere. Etter at gnageraktiviteten er fjernet, skal området tilbakesettes med nødvendige materialer.

I kjelleren ble det ved befaringen fjernet noen bodvegger som er på plantegningen.

Utbedringskostnader i kjelleretasjen var angitt til kr 107 029.

Videre var det uttalt følgende om avvik ved bæring:

Ved fjerning av plater ble det påvist at det er utført inngrep på den bærende konstruksjonen. Basert på observasjonene så langt, ser det ut til at inngrepet ikke er utført fagmessig, noe som har medført en betydelig svekkelse av konstruksjonen. (...)

Det er avdekket skade og inngrep i den bærende delen av konstruksjonen som utgjør opplegget for dragere og bjelkelag i boligen. Bæresøylen ville ikke ha vært synlig for takstmannen under tilstandsrapporten, og derfor har denne skaden ikke blitt rapportert. Hvilke tiltak som er utført til det elektriske anlegget er ikke kjent, men dette informasjonen bør selger kunne bidra med. (...)

Det må settes opp en midlertidig bæring for å kunne erstatte den skadede søylen. Elektriker må også legge om det elektriske punktet i vegg som påvirkes av denne reparasjonen. (...)

Hjørnet der søylen er plassert, fungerer som et kritisk knutepunkt for dragere og bjelkelag. Dette punktet bærer en betydelig belastning, og eventuelle svekkelser eller feil i konstruksjonen her kan ha stor innvirkning på boligens stabilitet. (...)

Skadene i bunnen av søylen ser ut til å være et resultat av både gjennomhulling av trekkerør og tilpasning av bjelken.

Slike inngrep er ikke intuitive for en håndverker, og det er derfor grunn til å anta at de er utført som en egeninnsats uten fagmessig vurdering

Utbedringskostnader var angitt til kr 37 438.

Kjøper reklamerte 18.11.24 over «skade på søyle innvendig» og manglende informasjon om krypkjeller».

I en «erklæring» fra firma K. datert 2.12.24 var det uttalt:

På grunn av den svært dårlige tilstanden på kjøkkengulvet var det nødvendig å bytte gulvbjelker.

Mye av gulvbjelkene var råtne - spesielt der de ble med i bunnsvilla.

Langvarig kontakt med vann førte til at bjelkene falt fra hverandre i små biter. Det var nødvendig å erstatte dem.

Utbedringskostnader for kjøkkengulv var kr 52 652,50. Utbedringskostnader for TV-stue var angitt til kr 61 575. Totalt var dette kr 114 227,50.

I befarringsrapport fra takstmann B. datert 1.6.25 fremgikk bl.a. at det ut fra bildene fremsto som et begrenset omfang av gnageskader, og at det var ingen visuelle tegn til skader på isolasjonen. Store deler av isolasjonen var fjernet og samlet i søppelsekker på befaringstidspunktet, noe som gjorde det utfordrende å vurdere skadeomfanget i selve isolasjonen. Det var ikke dokumentert at det var museskader i etasjeskiller mot kjeller. Utbedring omfattet demontering, tilkomst, utskifting av tilgriset isolasjon samt desinfisering til kr 87 932.

Vedrørende skader i bærende konstruksjoner var det uttalt at søylen og tilhørende overflatearbeider ved befaring var utbedret og lukket. Det var ikke synlig tegn til utbøyning eller deformasjon av søylen som skulle indikere svekkelse som følge av påført last gjennom 50 års bruk. Dersom det var hensiktsmessig med forsterkning, kunne dette enkelt gjennomføres ved å montere en ekstra stender. Kostnadsestimat for forsterkning var kr 2 500 inkl. mva.

Hva gjaldt krypkjeller ble det uttalt at visuell kontroll av krypkjelleren via inspeksjonsluke avdekket at deler av grunnflaten var tildekket med plastfolie, som var mekanisk stabilisert ved hjelp av vektorer. Kryprommet fremsto som tørt ved befaringstidspunktet. Hva gjaldt anførsel rundt takstansvar, ble det vist til at det ikke var tale om to separate rom. Det var én sammenhengende krypkjeller, der ulike inspeksjonspunkter ga tilgang fra forskjellige sider. Dersom det var ønsket å etablere et betongdekke i kryperommet, kunne deler av eksisterende grunnnivå senkes ved utgraving og masseforflytning. Kostnad for dette var opplyst til kr 68 928 inkl. mva.

Kjøper opplyste om arbeidet som ble gjort, fremla oversikt over timelister for arbeidet, faktura, bilder, samt anførte at kostnadsestimat fra takstmann H. måtte legges til grunn.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at avviket var vesentlig. Kjøper viste til at flere relevante punkter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om mus.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 118 086, og forsinkelsesrente fra 18.12.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen. Foretaket har i hovedsak vist til at rimeligste utbedringskostnad kun utgjorde ca. 1,9 % av kjøpesummen. Det kvalitative vilkåret er heller ikke oppfylt, hensett til boligens alder, tilstand og opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til risikopplysningene som ble gitt ved salget, selgers forklaring, og at det var usikkerhet knyttet til skadeomfanget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over forekomst av mus/museskader, feil ved søyle, krypkjeller og bærebjelker og anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og i drøftelsen heter det:

Hva gjelder mus, har selger opplyst om kjennskap til tidligere mus i vedhus. Selger har gitt flere opplysninger om mange bygningsdeler og hva som er gjort på boligen. Kjøper har opplyst at det ikke har vært registrert tegn til gnagere i boligens oppholdsrom eller øvrige arealer siden overtakelse i 2021- verken i form av lyder, visuelle spor eller lukt. Forholdene er avdekket om lag 2,5-3 år etter overtakelse og fremstår som skjulte. Vi forstår det slik at selger var kjent med enkelte funn av mus i boligen før arbeid i 2005/2006. Det var ikke funnet mus etter det. Det er imidlertid krysset uriktig av på kjennskap til mus i boligen.

(...)

Resterende forhold fremstår som skjulte, og det har gått tid fra kjøper oppdaget forholdene. Sekretariatet har funnet saken tvilsom, og kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort opplysningssvikt fra selger. Det kan også stilles spørsmål ved om en evt. opplysningssvikt kan anses å ha virket inn på avtalen, sett i lys av at det var opplyst om kjennskap til mus i vedhus, mus i boligen ble oppdaget for omkring 15 år før salget, og forholdet må ha blitt ansett utbedret av selger.

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Takstmannens befaring er basert på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og ved at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Hva gjelder takstmannen, viser vi i hovedsak til de samme momentene, herunder tidsforløpet, og at forholdene fremstår som skjulte. Skaderapportene synes å ha noe ulikt syn på hvorvidt det er avdekket dampspærre/diffusjonssperre, og partene synes å være enige i at det er ett, ikke to rom i krypekjeller/blindkjeller. Det er uttalt i rapporten fra (takstmann H.) at tilgangen til blindkjelleren er «svært begrenset». Selv om det ikke spesifikt er opplyst ifm. salget at krypekjeller er innsisert, er det opplyst om blindkjeller og flere forhold. Kjøper har vist til LB-2021-122100. I den saken krysset takstmannen «Nei» på spørsmål om boligen hadde krypekjeller, noe som viste seg å være uriktig. Det er ikke tilfellet i denne saken. Vi har merket oss at det ikke foreligger en uttalelse fra takstmannen, men kan altså ikke se at det blir avgjørende i denne saken. Det er ikke sannsynliggjort at det er avdekket bygningsmessige feil/ufagmessige løsninger sett opp mot byggeår/alder på bygningsdelen. Når det gjelder søylen, synes skaderapportene å ha ulikt syn hva gjelder spørsmålet om det foreligger ufagmessige løsninger.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget eller at eventuelle ufullstendige eller uriktige opplysninger kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de anførte mangelsforholdene.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet mellom partene om de relevante utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper fremholder at utbedringskostnadene beløper seg til i overkant av kr 1,1 mill., mens foretaket anfører at utbedringskostnadene er kr 158 000. Nemnda bemerker at utbedringskostnadene skal fastsettes til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Det er noe usikkert ut fra den foreliggende dokumentasjonen hva som er de relevante utbedringskostnadene i denne saken, blant annet fordi omfanget av museskadene er noe uavklarte.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet:

Når det gjelder mus, var det opplyst om tidligere mus i vedhus, noe som kan indikere at det heller ikke var upåregnelig med mus i boligen. Det er i flere tidligere avgjørelser fra nemnda fremhevet at det generelt ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN 2019-698, FinKN 2020-138, FinKN 2016-515, FinKN 2017-299 og FinKN 2018-219. Nemnda har også tidligere vektlagt hvorvidt boligen er oppført i samsvar med de krav til byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og at årsaken til museaktiviteten i boligen er manglende musesikring, jf. FinKN 2020-138 og FinKN 2021-873.

Boligen var på den andre siden opplyst oppgradert/modernisert med veggkonstruksjon gitt TG 1 i hovedsak fra 2005/2006. Etasjeskiller var gitt TG 1 og TG 2 hvor det var opplyst om noen skjevheter/knirk. For sekretariatet fremstår det som noe uklart når mus/museskader oppstod i boligen, og hvor stort skadeomfanget er, sett i lys av at rapportene har ulikt syn på dette og det ikke er opplyst om hva som ble funnet ved riving av resterende overflater. Det er utfordrende for sekretariatet å ettergå disse kostnadene, og vi vil bemerke at det er kjøperen som bærer tvilsrisikoen i et tilfelle som dette. Sett i lys av at forholdet ble oppdaget flere år etter overtakelse, synes forholdet også å ha utviklet seg i kjøpers eiertid. Det er uklart om det foreligger avvik fra byggeskikk på oppføringstidspunktet/tidspunktet for moderniseringen. Det fremstår også som uklart for oss om det er avdekket skader etter mus i etasjeskiller mot krypekjeller. Kjøper har videre avdekket forholdet ifm. oppussing, og det fremstår dermed som uklart hvilke kostnader som fremstår nødvendige utbedringskostnader for å utbedre forholdet. Selger opplyste videre om kjennskap til mus, uten at det var opplyst om tiltak før rett før salget. Det hadde ikke vært mus i feller etterpå, men selger kunne ikke garantere at det var musefritt. Se motsetningsvis nemndas avgjørelse i FinKN 2020-617 hvor kjøper kort tid etter overtakelse avdekket museskader i stort omfang, det ikke var opplyst om kjennskap til mus i boligen før salget, og nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel. Se også FinKN 2021-780.

(...)

Når det gjelder søylen og bærende konstruksjon, synes svikten å knytte seg til søyle/konstruksjon som var eldre, om lag 50 år. Sekretariatet viser til at det er noe uklart om det er utført ufagmessig arbeid på søylen. Hva gjelder krypekjeller, fremstår denne som eldre, og det er uklart om det foreligger avvik fra byggeskikk.

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Kjøpers anførsler i nemnsanmodningen og etterfølgende brev med vedlegg er vurdert, men nemnda kan ikke se at dette gir grunn til en annen vurdering. Hva gjelder skadene etter mus, foreligger det ut fra sakens dokumenter usikkerhet ved når disse oppsto og hvor stort det relevante skadeomfanget er. Det vises i denne forbindelse til at kjøper først reklamerte over dette forholdet i underkant av tre år etter overtakelse av boligen.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til

at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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