

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-636

11.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Mus – eldre bolig – dødsbo – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1947 ble solgt for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt signert den 23.5.23. Innledningsvis i tilstandsrapporten fremkom det at boligen var normalt godt vedlikeholdt, men at ytterligere vedlikehold og påkostninger måtte påregnes. Flesteparten av boligens bygningsdeler var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Totalt var det gjort fradrag for kr 1,55 mill. i boligens tekniske verdi som følge av vedlikeholdsbehov. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av mus og følgeskader tilknyttet dette. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann burde ha oppdaget skadene ved sin befaring. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens alder og det opplyste vedlikeholdsbehovet gjorde utbedringskostnadene påregnelige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 171 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 1974. Tilbygg fra 1981.

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

Standard:

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Ytterligere påkostninger og oppussing må påregnes.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Standard:

Normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og påkostninger må påregnes.

(...)

UTVENDIG

Taktekking TG IU:

(...)

Veggkonstruksjon «mørk» TG 2:

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående kledning (liggende kledning i røstene). Innvendig er ytterveggene kledd med bygningsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Overflatebehandling av utvendig kledning og stedvis utskifting av kledningsbord, må påregnes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft «mørk» TG 2:

Saltakkonstruksjon med vinkel. Prefabrikkerte takstoler i tre med taktro og pappshingel til hovedtaktekking. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon med lufting i raftekassene. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene. Adkomst til kryp loft via luke i gang.

(...) Bildet viser gamle fuktmerker i taktroa.

(...) Bildet viser gamle fuktmerker i taktroa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er tilleggisolert med sydde matter. Disse er presset helt ut mot taktroa og stenger litt for luftingen, anbefales utbedret.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer «mørk» TG 2:

(...)

Dører «mørk» TG 2:

(...)

INNVENDIG:

Overflater «mørk» TG 2:

Himling: Malte takplater 60x120 cm.

Vegger: Malte/tapetserte bygningsplater.

Gulv: Parkett i stuen og gang, fliser på bad, belegg ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har stedvis bruksmerker. Det er felt i parkett der hvor vedfyringsovn sto ved pipen tidligere. Det er fargeforskjell på parketten (etter matter). Belegget på vaskerommet er "brent" av varmekablene. Parketten er skjøtet i, foran kjøkkeninnredningen (etter gammel lekkasje fra kjøkkenbenken).

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overflatene må påregnes ytterligere vedlikeholdt og påkostet.

Etasjeskille/gulv mot grunn «mørk» TG 2:

Det er en isolert stubbloftkonstruksjon mellom hovedetasjen og krypkjelleren.

Gamle fuktmerker i stubbloftsplatene (rundt avløpsrør).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis registrert knirk, i etasjeskillet. Det er registrert gamle fuktmerker under stubbloftkonstruksjonen (rundt avløpsrør).

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Krypkjeller «mørk» TG 2:

Det er krypkjeller under hele boligen. Adkomst via luke i ringmur.

Bildet viser muggsopp under stubbloftsplatene og fuktpåvirket bunnsvill.

Adkomst til krypkjeller gjennom luke i ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det lagres en del organisk materiale i krypkjelleren og det er ikke plast på grunnen, dette holder på relativ fuktighet og lager dårlig og skadegjørende klima i krypkjelleren. Det er registrert en del muggsopp under stubbloftsplatene, da spesielt under innerste del som ble tilbygd i 1981. Det er stedvis synlig fukt i grunnen. Det er registrert fuktopptrekk og råte i søyler som understøtter bjelkelaget. Stedvis også fuktpåvirket og misfarget bunnsvill.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Krypkjelleren må påregnes påkostet og vedlikeholdt.

(...)

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell TG 3:

(...)

TOMTEFORHOLD

(...)

Grunnmur og fundamenter TG 1:

Eneboligen er fundamentert på forskalt og plasstøpt kjellermur.

(...)

Teknisk verdi bygninger

Enebolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) kr 4 300 000.

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) kr 1 550 000.

Sum teknisk verdi – Enebolig kr 2 750 000.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt som et dødsbo og at selger ikke hadde bebodd boligen i løpet av det siste året. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til fukt/sopp/råteskader, og på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.5.23 og overtatt av kjøper den 2.6.23.

I starten av april 2025 avdekket kjøper at det var spor av mus i himlingen over badet på den opprinnelige delen av boligen. Slik vi forstår det ble skadene oppdaget etter destruktive inngrep i konstruksjonen. Kjøper reklamerte på forholdet 8.5.25.

Anticimex skriver bl.a. følgende i sin rapport 29.4.25:

Innledning:

Begynt renovering 3 uker siden og har da sett mye muselort i tak under isolasjon. Før etter var huset leid ut og leietakere har ikke hørt lyder.

Observasjoner på stedet:

Huset består av en eldre del fra 70 tallet og tilbygg fra 90 tallet. Det er mye muselort og urin i tak over badet i gammeldel. Dette er trolig gammelt, da yttervegg før sto der badveggen er nå. Har inspisert på loftet og det er litt lort over tilbygg også, men det er over badet mus har holdt til. Kunde forteller at leietakere som nylig flyttet ut ikke har lagt merke til lyder mm. og tekniker tror derfor at den lorten som er, er gammel. Inspiserte kledning og ventiler ute, ventiler på tilbygg er ødelagt netting i og bør byttes. Fant en åpning i kledning som bør sikres før vinteren.

Vurdering:

Det tekniker har sett av muselort og urin er eldre, men det anbefales å få sikret bygg utvendig slik at det ikke kommer mus inn.

Sikring og forebyggende tiltak:

Sikre kledning og bytte ventiler til kjeller på tilbygg.

(...)

Åpning i kledning gammeldel/ Åpning under kledning gammeldel

Byggefirma G ga et pristilbud for utbedring på kr 171 000.

Kjøper har gjengitt en forklaring fra byggefirma G av 20.8.25:

I vår prisantydning så har vi tatt utgangspunkt i å skifte all isolasjon i himling. Dette må utføres fra oversiden og tiltenkt å tas ut via åpning i gavlene, da vi har pågående prosjekt utvendig.

Skadedyrfirma A har i sin rapport påpekt hvor mus har kommet inn, og anbefalt tetting av slike hull/åpninger. Den sier ikke noe om følgeskadene, kun bemerket en konsentrasjon av museavføring over badet. Vår befaringsavdekker at det er avføring stort sett over alt i isolasjon over himling, man ser det med en gang man letter på isolasjon når man står i loftsluka.

Man kan gjerne tett igjen hull, men avføring vil fortsatt ligge i isolasjon, og de lukter. Om man bytter ut isolasjon kun over bad, er det fortsatt avføring i isolasjon ellers også, som også avgir lukt.

Så svaret mitt er vel det at prisen er for å utbedre følgeskaden etter museinvasjon.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har forklart følgende:

Det var ingen synlige tegn til aktivitet av mus og/eller andre gnagere på min befaringsavdekker. Hele kryptloftet var dekket med sydde matter. Det er ikke normalt å løfte opp isolasjonen på hele kryptloftet, på en slik befaringsavdekker. I tillegg er boligen generelt beskrevet slik at jeg mener kjøper ikke har en berettiget forventning om at alt skulle være 100%. Jeg mener dette er en risiko kjøper tok når hun kjøpte et dødsbo med en slik beskrivelse. I tillegg var boligen defansivt (pga. dødsbo), taksert til kr 2 600 000,-, hvor det er gjort betydelig fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/svekkelser og forskriftsendringer, hun betalte kr 2 450 000,- altså betydelig under markedspris.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at museangrepet og følgeskader fremstår som upåregnelige. Videre mener kjøper at selgers takstmann ikke har fulgt minstekravene i forskriften § 2-10, jf. § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 171 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter nevnte bestemmelser. Foretaket har særlig vist til at mus og skader fra mus er helt normalt i eldre boliger som denne. Videre kan ikke foretaket se at skadeomfanget er spesielt stort eller upåregnelig og foretaket

mener at kjøpers krav er for høyt. Foretaket kan heller ikke se at det foreligger takstansvar da selgers takstmann foretok en forsvarlig vurdering av boligen på befaringdagen.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene ved salget, jf. FinKN 2024-996 og FinKN 2025-95.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i delegasjonsavgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det legges ved vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd særlig vekt på at skadeomfanget verken kan anses spesielt stort eller upåregnelig sett hen til boligens alder, tilstand og beliggenhet. I vurderingen etter avhl. § 3-7 (takstansvar) legges det særlig vekt på at skaden i det alt vesentlige ble avdekket først etter inngrep i konstruksjonen, og at takstmannen dermed kan legges lite til last.

Det fremkommer ellers ikke noe i nemndsansmodningen som stiller saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).