

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-776

29.6.2026

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

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

Mus/rotter – feil ved avløpsrør – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1967/68 ble solgt «som den er» for kr 3,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.20. Boligen ble markedsført som en innholdsrik enebolig med noe moderniseringsbehov. Det fremkom både av salgsprospektet og tilstandsrapporten at boligens vann og avløpsledninger var lagt på nytt i 2014. I tilstandsrapporten var flere av boligens bygningsdeler gitt TG 2 og TG 3. Det var krysset av for «Nei» i selgers egenerklæringsskjema på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Etter overtakelse reklamerte kjøper over skadedyraktivitet og feil ved avløpsrør. Kjøper anførte at forholdene gjorde at boligen hadde en vesentlig mangel. I tillegg måtte selger ha vært kjent med forholdene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at det var gitt risikoopplysninger om relevante bygningsdeler. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 204 023, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mus/rotter og feil ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1967/68.

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

Innholdsrik enebolig over to plan. Noe moderniseringsbehov. Stor, solrik tomt og dobbelgarasje. Mulighet for hybel.

(...)

Landlig beliggenhet i trafikkstille boområde med kort vei til sentrumsfasiliteter. Bolig oppført i 1968 med generelt eldre standard på overflater og utstyr, med unntak av enkelte oppgraderinger. Inneholder 3 soverom, 2 bad (ett ikke egnet for bruk) og kjøkken med delvis åpen løsning til stue. Egen inngang til underetasje som tidligere er benyttet som hybel. Stor, solrik tomt med gressplen og dobbelgarasje. (...)

Moderniseringer og påkostninger

Ny utvendig kledning fra 1989-1990

Garasje ble renovert i 1995

Vann og avløpsledninger er av nyere dato (2014)

Taktekking fra 2015 (...)

Boligen har for det meste standard fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1968, og hadde bodd 52 år i boligen. Selger opplyste å ikke kjenne til tilbakeslag av avløpsvann, feil ved/arbeid/kontroll på

vann/avløp. Selger opplyste å ikke kjenne til sprekker/skjeve gulv eller skadedyr/rotter/mus i boligen. Selger kjente ikke til utettheter i fasade.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Boligen fremstod som normalt vedlikeholdt befaringsdagen. Likevel må det påregnes kostnader til utbedring av drenering, kjeller etasjen, bad 1 etasje samt enkelte bygningsmessige detaljer. Normal bruksslitasje må påregnes. (...)

Fuktig kjeller tyder på sviktende/mangelfull drenering, det må påregnes ny drenering og bedre ventilering. Det er påvist unormal fukt under utvendig terrengnivå.

Det var opplyst om stedvis riss/sprekker i grunnmur ved hjørner/vinduer etc., samt stedvis sprekker i panel. Veggkonstruksjon og vinduer var gitt TG 2. Etasjeskiller, kjøkken fra 1984 og innvendige overflater ble gitt TG 1. Det var stedvis nyere/nye overflater. Om VVS var det uttalt:

Rør av kobber, plast og jern. Vann og avløpsledninger er av nyere dato (2014) inn til kum.

Vannrør av jern vil ved aldring kunne føre til redusert vanntrykk.

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 2011.

Rørøpplegg er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsvurdering: Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.5.20, og overtatt av kjøper den 27.6.20.

Kjøper reklamerte den 3.7.20 over skadedyr, og 15.7.20 over tett hovedsluk i kjeller med påfølgende vannskade med opplysning om at forrige reklamasjon var rettet. Kjøper har opplyst at de ikke avdekket mus 3.7.20, men at det var en feilsendt reklamasjon.

Kjøper har forklart at det ble oppdaget ekskrementer langs utvendig mur under oppgraving for drenering mot inngangsside i 2021. Høsten 2024 åpnet kjøper deler av undertaket i kjelleren, og da raste det flere kilo ekskrementer ut og ned på gulvet. Omfanget økte betydelig fra det ble oppdaget noe ekskrement langs utvendig mur i 2021 til omfanget som ble oppdaget i 2024. Skaden som ble oppdaget i juni 2021 var en mindre skade, hvor det ble avdekket et lite omfang mus utvendig under badet i forbindelse med dreneringsarbeid. Det var vist til rapport fra takstfirma N.

Den 1.6.21 reklamerte kjøper over skadedyr (mus) samt feil ved avløpsrør.

I rapport fra takstfirma N etter befarig 1.6.21 fremgikk bl.a. at det var avdekket et «moderat» aktivitetsnivå, og at årsak til aktivitet av skadedyr var at mus kom seg inn vest for entreen. På befaringstidspunktet ble det kun påvist skade på noe isolasjon, hvilket var under egenandel. Det hadde vært moderat museaktivitet på stedet.

Kjøper opplyste at i forbindelse med oppgraderingsarbeider i september 2024 oppdaget kjøper skader fra mus og rotter i kjellertaket og i veggkonstruksjonen, noe som hadde et større omfang enn i 2021, hvor man kun hadde kjennskap til noen mus utvendig.

Den 6.9.24 reklamerte kjøper over skadedyr/mus.

Takstfirma P var på befarig 5.11.24 og uttalte i skaderapport bl.a. at kjøper hadde oppdaget rotter og mus, primært i himling til 1. etasje, fra kjeller. På spørsmål om når og hvordan forholdet ble oppdaget, opplyste kjøper «Oppdaget aktivitet av mus og rotter i kjeller, samt gamle

ekstrementer og ganger rundt 2020». Observert skade var på isolasjon, på mur i kjeller og vinduer. Det var uttalt:

Under visuell inspeksjon er det avdekket store mengder rotte og musekskrementer i kjeller, dette kommer fra himling i etasjeskiller mellom kjeller og 1 etasje. FT har selv gjennomført tetningstiltak i grunnmur og skiftet ut kjellervinduer som har stanset inntreksveier for gnagere. Mekaniske feller er satt opp og etter tiltak er gjennomført er det ikke registrert ny aktivitet etter dette. Det kan derfor med sikkerhet sies at gnagerproblemene i boligen har oppstått før FT har kjøpt boligen, og antageligvis har foregått i åresvis med tanke på aktivitetsnivået som er blitt avdekket i isolasjonen i himlingen, samt de ekstreme mengdene ekskrementer. Det blir fremdeles tatt mus i klappfeller i utvendig bod, men det er uvisst om gnagere kommer seg videre inn i boligen herfra, og himling i 1 etasje er ikke åpnet eller sjekket for dette. Fettmerker etter rotter kan lett observers over kjellervinduer hvor det tidligere var hull i grunnmur, og det kan med sikkerhet sies at inntreksveier er avdekket og tiltak mot disse er selv gjennomført av FT. (...)

Det er foretatt en visuell inspeksjon, videre tiltak fra våres side anses ikke som nødvendig da FT selv har gjort tiltak for å forhindre gnagere i å trekke inn i boligen. (...)

Det anbefales at himling spesielt mellom kjeller og 1 etasje rives og at isolasjon byttes. Det kan være skade på kabler og diverse som kan skape brannfeller, og fagpersoner bør absolutt ta en titt på boligen for å bistå med profesjonell hjelp.

Ettersom bygningsforsikringsforetaket (Storebrand Forsikring) var av den oppfatning at skadene hadde skjedd før forsikringsperioden, anså de ikke skadene som dekningsmessig under kjøpers bygningsforsikring.

I pristilbud 11.3.25 fra rørleggerfirma M fremgikk det kostnader på kr 10 625.

I befaringsrapport fra takstfirma T av 2.4.25 fremgikk det bl.a. at utbedringskostnader som følge av rotter og mus ble anslått til kr 193 398. Avvik ved avløpsrør utgjorde kr 10 625. Det ble opplyst at omfattende skader fra langvarig rotteaktivitet var «svært uventet» ut fra opplysningene ved salget. Kjøper oppdaget først i september 2024, etter riving av kjellertak, at boligen hadde vært utsatt for betydelig aktivitet over flere år, med store mengder ekskrementer, hullganger og nedtråkket isolasjon. Dette hadde ført til luktproblemer, redusert isolasjonsevne, utbedringsbehov og helsefare. Aktiviteten hadde vært skjult i konstruksjonen og i all hovedsak oppstått før eierskiftet, uten hørbare tegn etter overtakelse. Det ble stilt spørsmål ved om tidligere arbeider, som nytt kjøkkengulv og vegger, kunne ha skjult skadene. Rottene hadde trolig kommet inn via kjellervindu og ventiler, og spredd seg i bjelkelaget. Utbedring krevde omfattende riving, desinfisering og luktbehandling, samt fjerning av elektriske installasjoner.

Hva gjaldt avløpsrør, var det uttalt at forholdet ble oppdaget ifm. at kjøper gravde opp for å kontrollere drenering. Det var uttalt:

Rett etter eierskifte oppstår et tilbakeslag fra avløpet via sluk i kjeller. Dette åpnes opp ved avløpsåpner. Senere ved at kjøper undersøker drenering og graver opp foran sokkel avdekkes at det er brudd på avløpet i overgang bunnledning av soil og plastrør.

Dette har en stor sannsynlighet for og har vært en inntreksvei for rotter. (...)

Bruddet har sammenheng med håndtverksmessig svakhet i Y kobling mellom plast og soilrør. Det er snakk om 2 brudd. Altså brudd i begge skjøter. Det er ikke benyttet klammer.

Det var fremlagt en kalkyle/arbeidsplan av 11.3.25.

Foretaket opplyste i avslaget 19.6.25:

Selger har opplyst til selskapet at de i sin eiertid ikke opplevd noe uvanlig trafikk av skadedyr, hvert fall ikke rotter. Selger har videre i sin eiertid ikke observert noen synlige skader, lukt eller annet som kunne indikere skader eller stor aktivitet.

Foretaket opplyste i klagesvaret 3.9.25:

Selger bestrider kjennskap til aktivitet og utvikling av skade etter rotter og museaktivitet. Selger har opplyst til selskapet at hun i sin eiertid ikke har opplevd aktivitet av mus, utover det hun har ansett som normalt sett hen til boligens alder og tilstand etc. Selger har aldri ingen kjennskap til rotter eller skader etter skadedyr. Dette underbygges at kjøper selv har bodd i boligen i flere år uten å avdekkede skader, selv etter kjennskap til tilkomst for skadedyr og diverse arbeider på boligen, eller opplevd problemer knyttet til lukt el.

Selger bestrider videre at det er gjort arbeider i boligen i hennes eiertid for å skjule skader. Selger bemerker blant annet at nytt gulvdekke på kjøkkenet ble lagt ovenpå det gamle, og kun inn mot eksisterende kjøkkeninnredning. De tiltak som er gjort i boligen er å anse som normalt vedlikehold og oppussing av eldre bolig, og det er ikke tilstrekkelig holdepunkter for at dette er utført i den hensikt å skjule noe.

Foretaket opplyste 24.9.25:

Som opplyst har selger kun skiftet gulv som normalt vedlikehold av boligen. Selger bestrider at det er utført beviste tiltak for å skjule skader.

Kjøper anfører at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., særlig fordi selger feilaktig svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Rotteaktiviteten har pågått over mange år og ses i sammenheng med brudd på avløp. Utbedringskostnadene overstiger 5 % av kjøpesummen, uten at det ble gitt relevante risikoopplysninger. Skadene ble først avdekket ved inngrep i konstruksjonen. Nye vann- og avløpsrør (2014) ga ikke grunn til å forvente feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 204 023, og forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav 25.4.25.

Forsikringsforetaket anfører at boligen ikke har mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det vises til at boligen har eldre standard, og at utbedringsbehov måtte påregnes, samt opplysninger om riss og sprekker og kjøpers undersøkelsesplikt. Forholdene burde vært avdekket tidligere, særlig siden skader først ble oppdaget over fire år etter overtakelse i 2020. Vilårene for vesentlig mangel er ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at avviket heller ikke var vesentlig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum og tiltrer begrunnelsen. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for avvik ved avløpsrørene.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt fra selger, er nemnda enig med sekretariatet i at det fremstår noe påfallende at selger ikke skal ha hatt kjennskap til mus i boligen, jf. selgers svar på dette spørsmålet i egenerklæringsskjemaet. Foretaket har heller ikke lagt frem selgers uttalelse på dette punktet, men kun gjengitt hva som skal være selgers forklaring. På den andre siden er det ikke opplysninger i tilstandsrapporten som skulle tilsi risiko for mus eller museskader i boligen. Nemndas saksbehandling er skriftlig og basert på de dokumenter som er lagt frem. Rene troverdighetsvurderinger omkring selgers kunnskap er nemnda mindre egnet til å gå inn i – ikke minst så lenge andre dokumenter ikke understøtter den ene eller andre forklaringen. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det per i dag ikke er sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7 eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Det fremkommer heller ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som rokker ved dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).