

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-94

28.1.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Rotter, mus og råteskader – opplyst om råteskader, skadedyr «i ny og ne», «mistenkelig lukt», og manglende musesperre – TG 2 – upåregnelig skadeomfang? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt for 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.24. Ved salget ble det opplyst at boligen bar preg av manglende vedlikehold, og hadde vært leid ut de siste 10 årene. Videre ble det gjort oppmerksom på at det tidligere hadde vært både rotter og mus i «ny og ne», og at det var registrert symptomer på skadedyr både i form av aktivitet og lukt fra skadedyr. Selgers takstmann bemerket en «mistenkelig lukt» på kjøkkenet, som kunne minne om mus/rotter. Det kunne ikke utelukkes at det hadde vært skadedyraktivitet i bjelkelag, og etasjeskille/gulv mot grunn og veggkonstruksjon ble vurdert til mørk TG 2. Videre ble det blant annet opplyst om spredte råteskader i bordkledning med behov for utskiftning og fuktmerker, manglende musesperre, utettheter i overgang dørblad/dørkarm, fuktskjolder i tak, manglende bortledning av vann fra grunnmur, og behov for utskiftning av fuktsikring. Drenering og takkonstruksjon ble også gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper aktivitet fra skadedyr, råteskader i bjelkelag og fuktskader i yttervegg med behov for utskiftning og utbedring for å unngå ytterligere svikt og skader. Kjøpers håndverker uttalte at det var «den mest omfattende rotteskaden vi har vært borti». Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at skadeomfanget var upåregnelig for kjøper. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste blant annet til at selger ikke var kjent med pågående aktivitet fra skadedyr, og at det var gitt utfyllende og konkrete risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 482 292 inkludert egenarbeid.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1977.

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

En enebolig i tradisjonell stil over 2 plan med valmet tak. Tilhørende garasje med saltak.

Boligen bærer preg av noe manglende vedlikehold den senere tid, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen ble bygget av selgers foreldre i 1977, og at selger selv ikke har bebodd boligen siden 1990. Selger har svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til boligen. På spørsmål om når og hvor lenge eier har bodd i boligen, har selger opplyst følgende:

Jeg bodde i boligen til og med sommeren 1990. Har ikke bodd der siden. Jeg og min søster har arvet huset etter mine foreldre. Huset har vært utleid de siste 10 år og leieboerne var ikke ute av huset før mars i år.

Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen:

Huset ligger ved slåttemark og tidligere gårdsbruk og det har vært både rotter og mus i huset i ny og ne.

Selger svarte også «Ja» på spørsmål om kjennskap til lekkasjer/fukt, og opplyste om «Litt fukt nede på gulv i bod». Selger svarte videre «Ja» på spørsmål om kjennskap til sopp eller råte i boligen, og opplyste «Noen mindre råteskader i vinduer i stuen og i noen bord i ytterkledning».

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade, svarte selger «Ja», og opplyste om «Nytt arbeid» i 2010 av faglærte. Selger forklarte følgende:

Det ble byttet vinduer i stue, kjøkken og på et soverom i 2010, samt altandør på soverommet. Det ble utført av faglært, [Navn] Det er byttet kjellerdør i løpet av de siste 10 år, men uvisst av hvem. Det er byttet vinduer i kjellerstuen nå i sommer. Arbeidet ble gjort av T montasje as. Har kvittering for dette arbeidet.

I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst at boligen bar preg av manglende vedlikehold den senere tid, og at det måtte påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Det ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») for bl.a. følgende bygningsdeler: taktekking, nedløp/beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkong/terrasse, innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe/ildsted, rom under terreng, innvendige trapper og dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur/fundamenter, terrengforhold og septiktank. Det var bl.a. påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og høye fuktverdier i underetasje. Våtrom, balkongdør, og branntekniske forhold ble gitt TG 3.

Under punktet «Veggkonstruksjon», ble det opplyst:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har hovedsakelig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. (Det er observert spor etter skadedyr på loft)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved skifting av kledning må musesperre monteres.

Videre ble følgende opplyst under punktet «Etasjeskille/gulv mot grunn»:

Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv i underetasje som plate på mark. Kjellerstue med oppforede gulv. Det er opplyst at varmekabler er stedvis med feil/mangel. Mindre skjevheter registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Lukt i kjøkken kan minne om lukt fra mus/ rotter.

Det er funnet spor etter mus/rotter på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kan ikke utelukke at det har vært aktivitet av skadedyr i bjelkelag.

Under punktet «Overflater og innredning» ble det påpekt en «Mistenkelig lukt på kjøkken, uvisst av hvilken årsak».

Boligen ble solgt for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.24, og avtalt overtakelse den 2.1.25.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper aktivitet fra skadedyr i boligen, samt fukt-/råteskader.

Kjøper har fremlagt rapport fra Anticimex datert 8.1.25. I rapporten fremgikk det at boligens kledning var usikret, og at «det sannsynlig at det har vært gnagere til og fra siden bygg dato». Fra rapporten hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Gnagere har sannsynligvis hatt inntrekk i konstruksjonen via usikret utvendig kledning. Inne i konstruksjonen har gnagere laget bol og diverse latriner. Dette gjeldet tak i både 1. etg og 2. etg.

(...)

Skadeomfang: Forsikringstaker har delvis åpnet tak i både 1.etg og 2.etg. Det er påvist aktivitet av gnagere i taket i alle rom. Dette i form av bol og avføring, samt ganger i isolasjonen. Det var en tydelig bol lukt i hele boligen med unntak av kald loft.

(...)

Oppsummering

Informasjon fra forsikringstaker: Boligen ble overtatt for ca 1-2 uker siden. Det var da planlagt oppussing, og noe konstruksjon på soverom i kjeller ble åpnet. Her ble det funnet store mengder gnager avføring. Forsikringstaker åpnet da stedvis tak i både 1.etg og 2.etg. Også her ble det funnet mengder av avføring. Forsikringstaker opplyser at han mener han hadde bestilt inspeksjon vedrørende eierskifte forsikringen som også er gjennom Gjensidige.

Observasjoner under inspeksjonen: Tydelig bol lukt i hele boligen med unntak av kaldloft. Forsikringstaker har åpnet tak i begge etasjer. Dette har avdekket gnager aktivitet i form av bol og avføring. Noe isolasjon er også synlig nedtråkket. Basert på mengden avføring samt det store området det har vært aktivitet, er det sannsynlig at det har vært over tid. Sannsynligvis siden bygge dato.

I befæringsrapport datert 12.2.25 fra takstmann K fremgikk:

Årsak til skade/påberopt forhold: Mus og rotter har sannsynligvis kommet seg inn i konstruksjonen via usikret utvendig kledning. Rotter/mus har knaget seg gjennom asfaltplater og inn i bjelkelag og resten av bygningen. Inne i konstruksjonen har gnagere laget bol og diverse latriner.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold: Ifb. med oppussing av eneboligen ble det oppdaget mye mus og rotte avføring, urin merker/lukt og bol i isolasjonen. Dette gjelder himling i 1. etasje og loftsetasje.

(...)

Det var ikke mulig å se omfanget av skader rotter/mus har gjort i bygningen før himlingene ble demontert.

Takstmann K oppga i sin rapport at omfanget av skadene gikk utover det man kunne forvente ut ifra opplysningene i salgsoppgaven. I tillegg ble det gitt en detaljert beskrivelse av utbedringsbehov i første og andre etasje av boligen. Utbedringskostnadene som følge av skadedyr ble estimert til kr 774 750.

Videre ble det i rapporten fra takstmann K gitt følgende beskrivelse av boligens råteskader:

Årsak til skade/påberopt forhold: Råteskader på bjelker i kjellerstue/soverom i 1. etasje. Fuktskade på yttervegg. Årsaken til råteskadene er at mus/rotter har knaget hull i asfaltplater og vann fra utsiden har trekt inn i trekonstruksjonen.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold: Det er råteskader på bjelker i kjellerstue/soverom, 10 stk trebjelker a 3,5 m. Årsaken til råteskadene er at mus/rotter har knaget hull i asfaltplater og vann fra utsiden har trekt inn i trekonstruksjonen. Det kan også være at det er komt vann inn ved snor gjennomføringer til markiser i 2. etasje. (...)

Følgeskade: Råteskadet bjelkelag i kjellerstue må skiftes, asfaltplater må skiftes på begge langsidene. Ytterkledning og utlekting må demonteres, ny utlekting og delvis ny kledning må monteres, inkl. listverk.

Konsekvens: Siden dette er bærende konstruksjonen kan det føre til svikt i konstruksjonene. Det kan føre til mer råteskader og rotteskader.

Synlighet: Råteskadet kledning var synlig på befaringstidspunktet. Råteskadet trebjelker og bindingsverk under stue vindu var ikke synlig på befaringsdagen. Råteskadet kledning. (...)

Konklusjon: Siden dette er bærende konstruksjonen kan det føre til svikt i konstruksjonene. Det er stor fare for at skadene kan forverres hvis ikke påberopte forhold utbedres snarest.

Utbedringskostnadene for råteskader ble estimert til kr 547 679.

Kjøper har fremlagt flere bilder av skadene, som viste klare tegn på aktivitet fra skadedyr. Kjøper har også fremlagt en artikkel fra lokalavisen fra 12.1.22 hvor det fremgikk at det hadde vært et stort problem med rotter for mange av innbyggerne i området.

Selger har i forklaring datert 29.1.25 opplyst at de ikke hadde fått tilbakemelding fra leietakere om aktivitet fra skadedyr/mus/rotter, og at de heller ikke selv var kjent med at foreldrene hadde fått melding om dette.

Kjøper har fremlagt en uttalelse av 4.9.25 fra takstmann K:

Når eg såg skadeomfanget i dette tilfellet er dette det mest ekstreme eg har sett.

En kan ikke forvente at kjøper som ikke er en fagperson kunne forutse dette omfanget på en visning, når takstmannen som er fagperson og laget tilstandsrapporten på denne eiendommen ikke oppdaget omfanget og satte TG2 angående mus/rotteproblemet.

(...)

Eg er trygg på at takstmannen ville satt TG 3 på mus og rotteproblemet viss han hadde visst omfanget som ble synlig etter at bjelkelag og vegger ble åpnet.

Med en TG 3 i tilstandsrapporten på denne eiendommen ville verdien og prisantydningen på eiendommen blitt lavere.

Kjøper har også fremlagt et skriv fra L Bygg, som redegjorde for utbedringskostnadene. Det ble oppgitt medgåtte kostnader på kr 882 992, i tillegg til forventede kostnader på kr 500 000. L Bygg uttalte videre:

Skadetype: Rotteskader på gulv, vegger og tak

Dette er den mest omfattende rotteskaden vi har vært borti. Skadene har ført til betydelig ødeleggelse av bygningsdeler. Alle vegger, gulv og tak måtte rives fullstendig og bygges opp igjen på grunn av omfattende gnag- og fuktskader, inkludert utskifting av isolasjon, dampsperre og overflater. Fuktskadene vi viser til er en konsekvens av rotteangrepene.

Kjøper har i tillegg estimert kostnader til egenarbeid på til sammen 160 timer, til en verdi av kr 99 300.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper hadde antatt at det forelå et begrenset skadeomfang etter skadedyr og rotter. Det måtte imidlertid gjennomføres utbedringstiltak som gikk langt utover det kjøper ble forespeilet, og skadeomfanget var altså langt større enn hva som var påregnelig for kjøper. Dersom selgers takstmann hadde forstått skadeomfanget i saken, ville bygningsdelene ha fått TG 3, ikke TG 2. Selger hadde også tilbakeholdt opplysninger om omfanget og varigheten av skadedyraktiviteten i boligen, og alvorligheten av råteskadene var underkommunisert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 482 292, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for dekning av kjøpers advokatkostnader, utgifter til alternativt bosted, og fagkyndig bistand.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt opplysninger om rotter og råte i salgsdokumentene. De avdekkede

skadene var fullt ut påregnelige. Boligen hadde vært utleid i en lengre periode, og selger hadde ikke holdt tilbake opplysninger om boligens tilstand. Bygningsdelene ble vurdert til TG 2 og TG 3, og skadene ble først avdekket ved åpning av konstruksjonen i forbindelse med renoveringsarbeider. Kjøper ble informert om manglende musesperre og spredte råteskader i yttervegg og vinduer ved salget, og forholdene kunne ikke gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10. Foretaket bemerket at det var sterkt misvisende at det var påvist skader knyttet til skadedyr på over kr 1,5 mill., og viste til at store deler av utbedringskostnadene gjaldt utbedring av andre bygningsdeler, som ikke hadde noen sammenheng med gnagerskader. Det omfattende skadebildet i denne saken var en naturlig og forventbar konsekvens ut ifra opplysningsbildet ved salget.

Sekretariatets avgjørelse:

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 mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og viste i hovedsak til de negative opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i delegasjonsavgjørelse, jf. godkjenningsloven § 22, til at det verken forelå mangel for avvik for skadedyr eller for råte.

Om skadedyr har sekretariatet fremholdt følgende:

Etter en konkret vurdering, kan sekretariatet ikke se at de avdekkede skadene utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Ved salget ble kjøper informert om at det hadde vært rotter og mus «i huset i ny og ne», og kjøper ble dermed gjort oppmerksom på at skadedyraktiviteten hadde vært et gjentakende problem. I tillegg vektlegger vi at det ikke er gitt noen opplysninger om at problemet eller årsaken til problemet har vært utbedret på noe tidligere tidspunkt. Etter vår oppfatning måtte følgelig kjøper forvente at boligen i større eller mindre grad hadde tatt skade av dette, og at skadene også kunne være skjult i konstruksjonene. Sett hen til at kjøper allerede måtte forvente at det ville påløpe kostnader til utbedring og vedlikehold av de berørte bygningsdelene, kan vi heller ikke se at prisestimatet utgjør en upåregnelig sum.

Konklusjon: Det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøpers anførsel om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 kan heller ikke føre frem. Det ble gitt konkrete og tydelige opplysninger både i tilstandsrapport og i egenerklæring om symptom og tegn på forekomst av skadedyr, i tillegg til at det både fremgikk visuelt og skriftlig at boligen lå ved slåttemark og var et tidligere gårdsbruk. Kjøper ble opplyst om manglende musesikring, og om at skadedyr hadde vært i boligen «i ny og ne». Sekretariatet kan ikke se at forholdet er underkommunisert, da vi utfra sakens opplysninger forstår at forholdet først ble synlig da konstruksjonene ble åpnet i forbindelse med renovering og oppussing av boligen. I tillegg bemerker vi at boligen har vært utleid de siste 10 årene, og at selgers opplysninger ikke utelukker at det har vært større forekomster av skadedyr etter at leieforholdet startet. Ifølge foretaket har heller ikke leietakere gitt tilbakemeldinger om et omfattende skadedyrproblem, se bl.a. FinKN 2018-182 mfl.

Om råte har sekretariatet videre fremholdt følgende:

Spørsmålet for sekretariatet er om de dokumenterte råteskadene i tilstrekkelig grad må sies å overstyre kjøpers berettigede forventninger til kjøpsavtalen.

På den ene siden er det dokumentert råteskader av en slik karakter som kan innebære større svikt i konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Vi bemerker også at utbedringskostnadene som er estimert ikke utgjør en ubetydelig sum for en alminnelig forbrukerkjøper.

Det følger av Prop. 44 L (2018-19) s. 60 at også et "oppussingsobjekt" kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2 og at kjøper dermed ikke nødvendigvis må finne seg i det forarbeidene omtaler som "fundamentale mangler" ved boligen. Hvorvidt det foreligger en slik "fundamental mangel" beror på en samlet og konkret vurdering.

Det er på det rene at råteskader i boligens bærende konstruksjon i utgangspunktet kan utgjøre en fundamental mangel hvor bl.a. hensynet til liv og helse i verste fall kan bli satt på spissen.

Slik vi har redegjort for ovenfor ble bl.a. veggkonstruksjon, etasjeskille og takkonstruksjon vurdert til TG 2 «mørk» som indikerer avvik som krever «umiddelbare tiltak». Kjøper ble videre gjort kjent med at det var påvist spredt råteskader, utettheter og vannskader. I tillegg ble kjøper gjort oppmerksom på symptom på skadedyr, og at det ikke kunne utelukkes at det hadde vært aktivitet av skadedyr i bjelkelag. Kjøper var følgelig kjent med at konstruksjonen bar preg av råte og skadedyr, jf. avhl. § 3-10.

Slik vi leser reklamasjonsrapporten, er det videre årsakssammenheng mellom alder og opplyst risiko, og det utbedringsbehovet kjøper nå har dokumentert på den andre siden. Vi viser her til FinKN 2025-107, som gjaldt en eldre enebolig markedsført som «velholdt», og hvor veggkonstruksjon ble vurdert til TG 2 «mørk» og selger opplyste om råteskader i enkelte kledningsbord. Etter overtakelsen avdekket kjøper større skadeomfang og anførte bl.a. at det fremsto som upåregnelig at hele kledningen måtte skiftes. Nemnda kunne på sin side ikke se at råteskadene utgjorde noen mangel «i lys av de risikoopplysningene som ble gitt» ved salget. Vi viser også til FinKN 2025-310 hvor det også ble avdekket råteskader i en bærebjelke i himling mellom 1. og 2. etasje. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar, påpekte at avviket syntes å være en følgeskade av en eldre lekkasje som det ble opplyst om ved salget, og fremholdt at også mer varige bygningsdeler etter hvert må skiftes ut og at svikt ved bærende konstruksjoner ikke uten videre utgjør en sikkerhetsmangel.

Med hensyn til at boligen er fra 1977 og samtlige ovennevnte risikoopplysninger, måtte kjøper påregne at det ville melde seg et behov for renoveringsarbeider og oppussing, og at det kunne bli avdekket skulte skader. Det følger ellers av fast nemndspraksis at når det først opplyses om et problem har også kjøper risikoen for problemets omgang, se til sml. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Dette rettslige utgangspunktet gjelder like fullt etter endringen av avhendingslova, se bl.a. FinKN 2023-606 hvor det ved salget var opplyst om «stående vann på gressplenen», og kjøpers mangelskrav som en følge av oversvømmelse på plenen derfor ikke førte frem.

Sekretariatet kan etter dette ikke se at det fremstår upåregnelig at boligen hadde skjulte råteskader i det omfanget som her er avdekket. Slik saken er dokumentert for oss, har vi følgelig kommet til at skadeomfanget ligger innenfor kjøpers risiko sett hen til det totale opplysningsbildet. Konklusjon: Det foreligger ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble gitt uttrykkelige opplysninger om skader etter rotter, spredte råteskader og et klart utbedringsbehov for flere bygningsdeler, jf. avhl. § 3-10.

Kjøper har inngitt nemndsansmodning og opprettholdt at det foreligger mangelsansvar for skadedyr og råteskader. I etterkant av sekretariatets avgjørelse har kjøper dessuten fremlagt to nye dokumenter: Først en uttalelse fra takstmann K av 4.9.25, og deretter en udatert kostnadsoversikt fra L Bygg.

Foretaket har i tilsvaret tatt til motmæle og i det alt vesentlige sluttet seg til sekretariatets avgjørelse.

Nemnda er enig med kjøper i at det er naturlig å se råteskadene i sammenheng med muse- og rotteskadene. Det springende punktet er derfor om det samlede skadebildet går utover det kjøper i alminnelighet måtte forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er videre enig i at en bolig som er solgt med opplysninger om observasjoner av skadedyr ikke automatisk innebærer at kjøper bærer risikoen for et stort skadeomfang i relasjon til dette. Det vises her bl.a. til FinKN 2024-659. Hvorvidt avvikene som er avdekket går utover hva kjøper måtte forvente, beror på en helt konkret vurdering der en rekke forhold vil spille inn.

Nemnda ser at skadeomfanget i denne saken er stort. Dette selv om enkelte av komponentene i kjøpers oppstilling av utbedringskostnadene skal holdes utenfor, slik foretaket har anført. Nemnda ser det likevel slik at det ble gitt særs mange risikoopplysninger som har direkte sammenheng med de skadene som nå er avdekket. Det ble opplyst om et generelt vedlikeholdsbehov, rotter og mus hadde blitt observert i «ny og ne», boligen lå landlig til, veggkonstruksjonene var gitt mørk TG 2

med opplysninger om manglende musesperre, det var angitt spor av skadedyr på loft, «mistenkelig lukt» på kjøkken som kunne minne om mus/rotter, og endelig angitt mørk TG 2 for etasjeskiller med registrerte symptomer på aktivitet fra skadedyr. I tillegg ble det opplyst om råte både innvendig (vinduer i stue) og utvendig.

Skadeomfanget har først blitt avdekket etter inngrep i konstruksjonen, og nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for å rette bebreidelser mot opprinnelig takstmann. I tilstandsrapporten, under punktet for etasjeskille/gulv mot grunn der det ble opplyst om spor og symptomer på aktivitet fra mus/rotter, ble det fra takstmannens side opplyst at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det ble med andre ord gitt en tydelig oppfordring til å få undersøkt forholdet nærmere.

I lys av de mange og svært urovekkende risikoopplysningene som ble gitt om boligen har nemnda derfor etter en samlet vurdering kommet til det samme som sekretariatet – nemlig at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).