

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1092

7.10.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Museskader – TG 2 og TG 3 – eldre bolig – skjulte skader – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1977 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.24. I boligens tilstandsrapport var det opplyst om en rekke moderniseringer som var foretatt i nyere tid. Innvendige overflater var gitt TG 3, og det var opplyst om synlige skader på overflater, mens etasjeskiller/gulv mot grunn og rom under terreng var gitt TG 2. I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr. I forbindelse med oppussing av boligen etter overtakelsen oppdaget kjøper museskader i etasjeskillet. Kjøper anførte at det var upåregnelig med museskader da det ikke fremkom opplysninger om dette i salgsdokumentene. I tillegg måtte selger ha vært kjent med problemet da det var funnet en musefulle i boligen fra selgers eiertid. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at man måtte forvente visse museskader i en eldre bolig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 214 900, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1977.

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

Enebolig med attraktiv beliggenhet på (...) | Stor veranda | Nydelig utsikt | Garasje | Kort vei til de fleste fasiliteter (...)

I tilstandsrapport fremgikk det bl.a. at taket var skiftet i 2019, og at det var fuktskjolder og utettheter. Veggkonstruksjon ble gitt mørk TG 2:

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp.

Utvendige fasader liggende og stående bordkledning i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen på endevegg og levegg mot vest har spredte fukt og råteskader. Veranda er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag.

Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledningen, og fuktskader vi kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Stedvis utskifting av fuktskadet bordkledning må påregnes. Tiltak med tilkomst for vedlikehold av bordkledning skjult av veranda må påregnes.

Det var opplyst om sprekker i treverket på vinduer og dører. Overflater var gitt TG 3. Det var stedvis påvist synlige skader på overflater. Deler av parkettgulvet på kjøkkenet hadde fuktskader, og dette gjaldt også sponplategulvet i boden i kjelleren. Overflater måtte utbedres eller skiftes. Det måtte påregnes at fuktskadet gulv måtte skiftes ut. Kostnadsestimat var kr 50 000 - 100 000. Etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt mørk TG 2 pga. høydeforskjeller. Rom under terreng var gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om høyt fuktnivå.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1977. Selger opplyste om div. arbeid, og kjente ikke til skadedyr i boligen. Selger hadde laget soverom og kjellerstue (ufaglært).

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.24, og overtatt av kjøper den 1.10.24.

Kjøper oppdaget museskader den 5.5.25 under oppussing av boligen, og reklamerte samme dag.

I befaringsrapport av 10.9.25 fra takstfirma T fremgikk bl.a.:

Etter kjøp har kjøper avdekket tegn til museaktivitet i konstruksjonen, særlig i etasjeskillet i kjeller. Det ble funnet muselort, lukt og spor etter tidligere montert elektrisk musefelle. Disse forholdene var ikke opplyst i selgers egenerklæring.

På befaringsstidspunktet var boligen under oppussing, og det var foretatt omfattende rivingsarbeider som ga god tilgang til skjulte konstruksjoner. Skadene fremstår som eldre og kan ha utviklet seg over tid, men det er ikke mulig å fastslå nøyaktig når museaktiviteten fant sted. Forholdene har vært skjult bak overflater og har derfor ikke vært synlige ved vanlig visuell inspeksjon.

Boligen ble markedsført og vurdert som et oppussingsobjekt. Tilstandsrapporten beskrev bygget med en rekke bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3, og kjøper må derfor ha vært kjent med at det var behov for omfattende oppgraderinger. Likevel var museaktivitet ikke nevnt, og dette er et skjult forhold som det ikke var mulig for kjøper å oppdage før konstruksjonen ble åpnet.

Skadene vurderes som utbedringsbare, og et kostnadsestimat for sanering og gjenoppbygging av himling med nye materialer er satt til kr 214 900 inkl. mva. Det anbefales utskifting av isolasjon og plater, samt forebyggende tetting mot skadedyr. (...)

I etterkant av rapportdato 22.05.2025 er det avdekket at museproblematikken også omfatter himlingen i hovedetasjen. Dette innebærer at skadeomfanget er større enn først registrert, og nødvendige utbedringstiltak må derfor utvides tilsvarende. Kalkylen som tidligere var utarbeidet for sanering og gjenoppbygging av himling er dermed i denne rapporten oppjustert for å inkludere dette nye skadeområdet (...)

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

Etter overtakelse av eiendommen den 01.10.2024 har kjøper avdekket tegn til museaktivitet i boligens etasjeskiller mellom underetasje og hovedetasjen. Det er gjort funn av gnageskader, muselort og lukt, samt spor etter tidligere montert elektrisk musefelle. Det er ikke opplyst om museaktivitet i selgers egenerklæring.

Skadene fremstår som et resultat av lengre tids aktivitet fra mus i konstruksjonen, og tyder på at problemet har vært til stede før overtakelsen. Omfanget og tilstanden tilsier at aktivitet har pågått over tid. Det er særlig synlige skader i isolasjon..

Skaden skyldes sannsynligvis tilgangsmuligheter i konstruksjonene kombinert med utilstrekkelig tetting mot smågnagere.

Bruk av musefelle indikerer at tiltak mot problemet tidligere har vært forsøkt iverksatt.

Det er vanskelig å si med sikkerhet når museaktiviteten har foregått. Funnene tyder på at det har vært aktivitet i konstruksjonen, men det er ikke mulig å fastslå om dette er av nyere dato eller om skadene stammer fra eldre aktivitet. Det er heller ikke sikkert at det har vært aktiv museaktivitet de siste årene, da

sporene kan ha vært til stede over lengre tid uten nye angrep. Uten biologiske prøver eller annen dokumentasjon er det ikke mulig å tidfeste når forholdet oppstod. (...)

Skadene og sporene etter mus ble avdekket først etter at himling og veggkonstruksjoner ble åpnet i forbindelse med oppussing.

Forholdene har derfor i all hovedsak vært skjult bak overflater, og har ikke vært synlige ved en vanlig visuell befaringsbefaring.

Dette gjelder både for takstmann og nye eiere.

Himlingen i hovedetasjen var ikke revet på befaringsstidspunktet, men ble åpnet i ettertid. Ved dette arbeidet ble samme type museproblematikk avdekket også her, og dokumentasjon i form av bilder er forelagt takstmann. (...)

Vurdering av utbedringsmuligheter

Det anbefales å fjerne all isolasjon i bjelkelaget (98m²x2) i hver etasje (dette er allerede gjort).

Deretter bygges området opp igjen med ny isolasjon, lekter og panel eller plater, avhengig av opprinnelig utførelse og ønsket standard.

Det bør samtidig gjennomføres tiltak for å hindre ny inntrenging av mus, for eksempel tetting av åpninger og gjennomføringer

Utbedringskostnader var angitt til kr 214 900.

Ifølge foretaket har selger opplyst at forekomst av mus er ukjent. Det samme gjelder den elektroniske enheten.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ved salget ikke var opplyst om noen museaktivitet eller skader. Det er heller ikke gitt noen opplysninger om manglende musesikring i boligen. Det er montert elektriske musefeller i boligen. Selger har hatt kunnskap om museaktiviteter. Selv om overflater er gitt TG 3, er det ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger som tilsa at isolasjonen i veggene måtte forventes å være skadet og ha behov for utskiftning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 214 900, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 11.9.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og synlige tilstand, samt angitte tilstandsgrader. En elektrisk musefelle kan bli montert som et preventivt tiltak, og det er ikke rart om selger ikke kan huske at en musefelle ble plassert ut for mer enn 20 år siden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at boligen var eldre og lå i et landlig område, samt at det var gitt relevante risikoopplysninger ved salget. Sekretariatet fant det videre ikke dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel grunnet opplysningsvikt, verken for selger eller takstmann. Det er vist til følgende:

Foretaket opplyste i avslaget 6.10.25 at selger opplyser at mus er ukjent. Det samme gjelder den elektroniske enheten. Det gikk noe tid fra kjøper oppdaget museskader, og vi forstår det slik at skadene har vært skjult, oppdaget ifm. renovering. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente/måtte kjenne til forholdet. Vi

har merket oss musefellen, men har ikke funnet det avgjørende. Musefeller kan, slik foretaket har påpekt, være et preventivt tiltak.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Vi forstår det som nevnt slik at forholdet var skjult, og avdekket ifm. renovering. Veggkonstruksjonen, overflater mv. er eldre, og vi kan heller ikke se at det i ettertid er dokumentert avvik på veggene/overflater e.l. mht. referanseår som ikke var opplyst om ved salget.

Nemnda tiltrer dette og kan i hovedsak slutte seg til den begrunnelsen som er gitt.

Om avhl. § 3-2 første ledd har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Utgangspunktet er altså at mus/skader etter mus i bolig ikke nødvendigvis fremstår upåregnelig, særlig i landlige omgivelser. Det må foretas en konkret vurdering der opplysningene gitt før salget, feilens art, skadeomfang og kostnader står sentralt. I de sakene kjøper tidligere har fått medhold, har det blitt vektlagt at kjøper ikke før salget ble opplyst om mus. Vi viser bl.a. til FinKN 2024-37, FinKN 2023-444 og FinKN 2024-381. I FinKN 2025-1289 kommer det frem at ved manglende musesikring må museskader være mer påregnelig.

I vår sak var det ikke konkret opplyst at boligen var fri for mus. Det var heller ikke opplyst om musesikring, og det er heller ikke i ettertid avdekket avvik mht. referansenivå hva gjelder veggkonstruksjon/overflater mv. Boligen er eldre, opplyst oppført i 1977. Den ser ut til å ligge i et landlig område. Det var opplyst om noen feil ved tak og vegger, og det måtte gjøres noe vedlikehold.

(...)

Slik sekretariatet vurderer denne saken må det være rimelig å forvente at åpning av eldre konstruksjoner innebærer en risiko for avdekking av enkelte skader på bygningsdelen. Nemnda har tidligere uttalt at utgifter til annet enn utbedring av den konkrete mangelen må holdes utenfor påregnelighetsvurderingen, jf. FinKN 2024-258. Museskadene i denne saken fremstår som mindre enn i sakene hvor nemnda har gitt medhold. Det er heller ikke dokumentert et aktivt museangrep. Samlet sett kan vi dermed ikke se at forholdet går utover det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan også på dette punkt tiltre sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som rokker ved dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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