

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-248

5.3.2026

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – mus – fritidsbolig – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøpet av en fritidsbolig oppført i 1968 høsten 2024. I boligens tilstandsrapport var veggkonstruksjon gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»). Det fremkom at museblokker manglet i bod, og at det var stedvis løse bord og noen ujevnheter i overflater. I selgers egenerklæring hadde selger krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Etter overtakelsen oppdaget sikrede forekomst av mus i boligen. Foretaket bisto først sikrede med å reklamere overfor selger, men avsto deretter videre bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Sikrede anførte på sin side at forekomst av mus utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at selger hadde erkjent kjennskap til mus i sin eiertid, og at selger hadde satt ut musefeller. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Trøndelag oppført i 1968.

I prospektet ble det opplyst om en «flott hytteeiendom» og «trivelig og innholdsrik hytte, anneks og naust».

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at eiendommen ble overtatt i 2019. Selger svarte «Nei» på følgende spørsmål:

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Boligens veggkonstruksjon ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak») i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende museklosser på bod.

Stedvis løse bord og noe ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst at hele takkonstruksjonen var gjenbygget og at konstruksjonene hadde omfattende skjevheter. Det ble videre bl.a. opplyst om stedvis uttørkede fuktmerker på innvendig himling. Boligens dører ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om utettheter. Grunnmur og fundamenter ble gitt lys TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om sprekker.

Boligen ble solgt for kr 1,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.24, med overtakelse den 7.10.24.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring) dersom det er sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget sikrede mus inne i fritidsboligen, og reklamerte over følgende:

Når vi flyttet hjørneskapet på stua så var det 5 musefeller og ei død mus under det. Fant også musefeller under sofaen, og i gangen. Kan se ut som det er forsøkt tettet med papir i hjørnet på stua. Det sto også rotte og musgift i boden. Når vi rev kjøkkeninnredningen var det en god del musskit der også.

Kjøper har i tillegg fremlagt en redegjørelse for hendelsesforløpet i saken, samt flere bilder.

Det fremgikk følgende i skaderapport av 13.11.24 fra Recover:

Undertegnede ble rekvirert av (sikrede) for en tredjepartsvurdering ift at det nylig har blitt oppdaget tegn på skadedyr i form av mus i fritidsbolig.

Etter overtakelse ble et hjørneskap på stue flyttet, under hjørneskap blir det oppdaget flere musefeller og nylig aktivitet mus i en av fellene. Etter videre inspeksjon oppdages det at tilkomstvei mellom panelbordene er tettet med papir e.l. Samme på utsiden av veggen v/bordkledning. Dette ble mest sannsynlig utført av tidligere eier. Etter oppdagelsen iverksatte sikrede riving av panelbord i himling på stue og riving av panel i deler av himlingen på soverom i motsatt del av hytta. Her blir det oppdaget ekskrementer fra mus, både på soverom og stue.

Ifølgelig omfang på berørte områder i hytta er dette noe uvisst da man eventuelt må gjøre større inngrep på bygningsmassen for å avdekke dette. Men siden det er oppdaget ekskrementer på rom som ikke er i nærheten av hverandre så er det sannsynlig at store deler av hytta er berørt. Etter (sikrede) har tatt hytten i bruk har det også blitt oppdaget lyder i vegger og tak som tegner på lyder fra mus.

For å konkludere er det funnet avføring fra mus både på stue, kjøkken, soverom og loft. Igjen så tyder dette at omfanget på "angrepet" kan være i betydelig omfang. Uten at dette konkluderes uten å ha åpnet flere overflater. Det vi vet er at nevnte rom er berørt, når berørte rom er i motsatte områder fra hverandre tyder det på at man kan anta at områder imellom også er berørt.

(...)

Hvor lenge dette har pågått er uvisst, men utifra synlige tegn i bygget, er tegn på skadedyr både av elde og nytt.

(...)

Himlinger på stue, kjøkken, soverom og loft er synlig berørt. Dette ifølgelig fuktmerker, mest sannsynlig etter avføring og synlig fast avføring bak lister og i isolasjon på soverom hvor deler av himlingen er åpnet.

(...) Utbedringskostnaden blir estimert til 250 000,- Dette omhandler en anbefaling om å rive himlinger på stue, kjøkken, soverom og loft. Bordkledning bør sporadisk demonteres rundt bygget for videre sjekk i yttervegger. Hvis det oppdages at yttervegger er berørt bør bordkledning demonteres i sin helhet og

isolasjon byttes. Bjelkelag er ikke inspisert, men mest sannsynlig berørt.

Det var inntatt flere bilder i skaderapporten, som bl.a. viste skader og avføring fra mus flere steder i boligen.

Det ble fremlagt et pristilbud datert 22.1.25 fra Recover for «arbeider med å få skaden utbedret» på kr 385 958 inkl. mva.

Selger har ifølge sitt boligselgerforsikringsforetak gitt følgende kommentar til reklamasjonen:

For et par år siden hadde vi tre mus i hytta. Da installerte vi musenetting under utvendig kledning. Vi har ikke hatt mus i hytta siden vi installerte det. Dermed har vi ikke opplyst om noe mus i egenerklæringen, det ville vært misvisende. Hytta er fri for mus, slik vi har opplyst om.

Da jeg vasket ut hytta, oppdaget jeg plutselig litt gammel muselort på toppen av et hjørneskap. Dette var jeg ikke klar over var der, og dermed var det naturligvis ikke skrevet på egenerklæringen.

Det ble funnet en mus i en felle etter overtagelse. Vi har alltid musefeller stående i hytta for å være på den sikre siden. Jeg har ikke sett noen mus, eller annen muselort, da jeg vasket ut av hytta. Jeg er usikker på om musa var der da jeg vasket. Det kan jo hende jeg har oversett noe, men jeg vasket nøye og registrerte ikke lort, foruten på skapet. Da vi flytta sto dørene vidåpne i lang tid. Kanskje den kom seg inn? Jeg så den ikke hvertfall, og jeg hadde to andre med meg som ikke så den heller.

Jeg har forstått at det er funnet spor av lort via sms-samtaler med kjøper etter overtagelse, og at de fant en død mus i en felle. Men dette er som sagt noe vi ikke har vært klar over.

Vi har fylt ut egenerklæring ærlig, basert på det vi vet.

Sikrede har anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhendingslovas regler, og at sikrede derfor har krav på videre juridisk bistand fra foretaket.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Saken kunne ikke anses prosedabel, idet det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav mot selger. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder, og at det var gitt risikoopplysninger som gjorde det påregnelig med mus. En opplysning fra selger om at det var satt ut musefeller ville ifølge foretaket vært en positiv opplysning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at saken måtte anses prosedabel, og at sikrede derfor hadde krav på videre bistand, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i anledning oppfølging av reklamasjonssak overfor selger grunnet forekomst av mus og følgeskader i den forbindelse i en fritidsbolig. Kort tid etter overtakelsen oppdaget sikrede flere musefeller under et skap inne i fritidsboligen, hvorav en musefelle inneholdt en død mus. Etter hvert ble det avdekket museskader, og det er fremlagt et pristilbud på kr 385 958,05 inkl. mva. fra Recover for «arbeider med å få skaden utbedret».

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Fritidsboligen i denne saken ble oppført i 1968, og ligger som bildene i salgsprospektet viser, landlig til. Fritidsboligen var 57 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble gitt en rekke negative opplysninger om eiendommen ved salget, og flere sentrale bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3. Det ble bl.a. opplyst at det manglet museklosser på bod.

Vi har merket oss at selger i egenerklæringsskjemaet opplyste ikke å vite om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen (...). Iht. det som er opplyst å være selgers kommentar til reklamasjonen, hadde imidlertid selger kjennskap til at det hadde vært tre mus inne på hytta «et par år» før salget, og selger hadde iverksatt utbedringstiltak i form av musenetting under utvendig kledning.

Slik vi forstår det fremlagte avslaget fra selgers boligselgerforsikringsforetak, vises det til at det følger av praksis at selger ikke har noen opplysningsplikt om mindre forekomster av mus i boligen, jf. FinKN 2020-23. På spørsmålet om kjennskap til «om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende» svarte selger i den aktuelle saken «nei». Etter reklamasjonen fra kjøper opplyste selger at de i sin eiertid aldri hørt krafsing i veggene eller andre tegn på at mus oppholdt seg i konstruksjonen, bortsett fra et tilfelle hvor de hadde observert en mus i fritidsboligen. Det fremgikk videre at ekskrementer fra mus først ble avdekket etter omfattende inngrep i konstruksjonen. I vår sak observert selger etter det opplyste for «et par år siden» tre mus i hytta. Selger har videre opplyst at de da installerte musenetting under utvendig kledning, og at de siden alltid hadde musefeller på hytta for å være på den sikre siden. Vi oppfatter at ettersom selger i vår sak både observert flere mus inne i hytta, og iverksatte flere sikringstiltak i etterkant som noe mer enn det selger unnlot å opplyse om i FinKN 2020-23, og at saken ikke er helt sammenlignbar.

(...)

Skadeomfanget som følge av museproblematikken i denne saken fremstår noe uavklart per i dag, men vi har merket oss at utbedringskostnadene fremstår høye. Det er videre uklart for oss om Recover, i tidsrommet mellom skaderapporten i november 2024 og pristilbudet i januar 2025, har avdekket et større skadeomfang ifm. museproblematikken, ettersom de estimerte utbedringskostnadene økte fra kr 250 000 i skaderapporten til kr 385 958,05 inkl. mva. i pristilbudet. Pristilbudet er lite spesifisert og det er uklart hva som er direkte relatert til museproblematikken.

Sekretariatet har vært i tvil om det kan sies å foreligge mangelsansvar i denne saken, slik den er dokumentert i dag. Det er snakk om en eldre fritidsbolig, hvor det ble gitt flere negative opplysninger om sentrale bygningsdeler før salget. Fritidsboligen ligger i tillegg landlig til. Samtidig krysser selger av for «nei» i egenerklæringsskjema på spørsmålet om skadedyr og utbedringskostnadene fremstår høye.

Twisten for sekretariatets behandling gjelder om sikrede har krav på ytterligere bistand fra foretaket, og etter sekretariatets oppfatning må boligkjøperforsikringen også antas å gjelde der kravet mot selgersiden fremstår noe tvilsomt eller uavklart. Dersom sikrede ikke har krav på bistand i tilstilfeller eller under prosessen med å avklare mangelskravet mot selgersiden, fremstår dette som en vesentlig begrensning i dekningen. Sekretariatet har kommet til at det slik saken er dokumentert i dag ikke foreligger tilstrekkelig forsvarlig grunnlag til å avslå videre bistand under vilkårene.

Etter sekretariatets oppfatning må imidlertid saken på dette tidspunktet fortsatt anses prosedabel, jf. boligkjøperforsikringens vilkår punkt 5.1.

Nemnda er av samme oppfatning og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets opplysning i nemnsanmodningen om at det ikke er skjedd ytterligere avklaringer i tiden mellom rapport og pristilbud, men at det kun er innhentet et mer spesifisert pristilbud. Foretaket har i nemnsanmodningen for øvrig fremholdt:

Det legges i avgjørelsen vekt på at selger har tilbakeholdt opplysning om at det er satt ut musefelle. Denne side anser en opplysning om at det er utført sikringstiltak som en positiv opplysning og ikke en risikoopplysning i negativ forstand. Dersom det hadde vært opplyst at det var satt ut musefeller ville det vært en positiv opplysning om eiendommen og heller et argument for at man skal legge inn et høyere bud i en budrunde.

Nemnda er ikke ubetinget enig i at utsetting av musefeller anses som betryggende sikringstiltak som er kjøpsfremmende. Uansett vil en opplysning om slike musefeller gi kjøper informasjon om at det kan være risiko for mus i fritidsboligen. Det er for øvrig vesentlig for nemndas vurdering av saken at selger svarte benektende på spørsmålet om det er eller har vært skadedyr på eiendommen, til tross for at selger hadde kunnskap om forekomst av mus «et par år» før salget. Selv om det etter dette er opplyst utført utvendige sikringstiltak i form av installering av musenetting, hefter det usikkerhet ved hvor lenge det hadde vært mus i fritidsboligen og i hvilket omfang.

Nemnda er etter dette altså kommet til at saken på dette tidspunktet fortsatt må anses prosedabel, og at sikrede har krav på fortsatt bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket, jf.

forsikringsvilkårene punkt 5.1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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