

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-772

29.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Museskader – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En fritidsbolig oppført i 2001 ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.24. I tilstandsrapporten ble det opplyst om muselort på kjøkken, og takstmannen anbefalte nærmere undersøkelser og tiltak for å hindre at mus kom inn. Boligen ble solgt ved fullmakt, og selgers fullmektig opplyste også om mus i egenerklæringsskjemaet. Utover høsten 2024 oppdaget kjøper stadig flere spor etter mus og muselort i alle rom, samt store mengder muselort i en vegg som ble åpnet inne i boden. Kjøpers bygningsforsikring innhentet en skaderapport datert 16.3.25, som bl.a. fastslo at det drysset muselort fra himling i alle rom. Den 30.6.25 reklamerte kjøper til foretaket som følge av skader etter mus. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var sendt reklamasjon innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 563 826.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader etter mus, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Innlandet oppført i 2001.

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

Eiendommen ligger i svært naturskjønne omgivelser

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Hytta fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert og det kan nevnes fuktskjolder på pipe, noe som kan skyldes utetthet mellom pipebeslag og pipe. Membran på bad har passert over halvparten av forventet brukstid. Varmtvannstanken er også passert 20 år. Det ble registrert muselort på kjøkken, og det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak slik at dette unngås (..)

Andre innvendige forhold ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Det er etablert musejagere på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert muselort på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved blant annet rørgjennomføringer og tiltak for å hindre at mus kommer inn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt. I skjemaet ble det bl.a. opplyst om mus:

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

Svar: Ja

Beskriv nærmere: Mus

Boligen ble solgt for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.24, og overtatt av kjøper den 9.8.24.

Etter overtakelsen gikk kjøper over hytta og tettet utvendige åpninger med musebørste. Utover høsten 2024 oppdaget kjøper stadig flere spor etter mus i hytta og muselort i alle rom.

I november 2024 åpnet kjøper en vegg inne i boden og fant store mengder muselort. Ett fakk var fylt opp med ca. 40 cm med muselort. Kjøper begynte da nærmere undersøkelser inne i hytta. Ved banking på vegger og tak drysset det ut muselort mellom panel i himlinger og vegger. Kjøper ble etter hvert overveldet av mengden muselort som kom frem ved besøk utover vinteren og kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap Gjensidige.

Gjensidige rekvirerte en skaderapport fra takstmann L datert 16.3.25, og fra rapporten hitsettes:

Mus har via bod kommet seg inn i vegg og derfra spredd seg til himling i hytten. Det drysser muselort fra himling i alle rom og ved pipe i stue renner det urin fra mus utenpå pipe. Kunde har funnet mengder med lort fra mus i vegg bod. Inntreksveier er vanskelig å påvise utvendig når det ligger snø inntil veggene, men mest trolig har mus kommet seg inn via åpninger oppunder kledning eller hjørnekasser.

(...)

Vurdert utifra at mus har etablert seg i himling over hele hytten og mengde muselort som drysser ned, er det å anta at mus har hatt tilgang til hytten siden byggeår.

Gjensidige avslo dekning under bygningsforsikringen den 17.3.25.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma R av 19.6.25:

Sammendrag og historikk

(...) Kjøper gikk derfor over hytten for å finne eventuelle åpninger i september 2024. Han tettet utvendige åpninger med musebørster. Utover høsten oppdaget eier spor etter mus i hytten. Eier synes det ble bare mer og mer muselort, som ble synlig, for hver gang han var der. Han finner muselort i alle rom. I november 2024, åpnet eier en vegg inne i boden. Der fant han masse muselort. Ett fakk(rom mellom 2 veggstendere) var fylt opp med ca 40cm med muselort. Eier spadde ut 2 bærenett med muselort, som han kastet. Han begynte da nærmere undersøkelser inne i hytten. Han banket på vegger og tak og da drysset det ut muselort mellom panel i himlinger og i fra vegger. Kjøper blir overveldet av mengden muselort og kontakter sitt forsikringsselskap, Gjensidige. Skadedato blir satt til den 30.08.2024. Besiktigelse blir utført den 12.03.2025 av Anticimex. Konklusjonen fra (...) sin inspektør er: «Mus har via bod kommet seg inn i vegg og derfra spredd seg til himling i hytten. Det drysser muselort fra himling i alle rom og ved pipe i stue renner det urin fra mus utenpå pipe. Kunde har funnet mengder med lort fra mus i vegg bod. Inntreksveier er vanskelig å påvise utvendig når det ligger snø inntil veggene, men mest trolig har mus kommet seg inn via åpninger oppunder kledning eller hjørnekasser.» Inspektør vurderer at dette har pågått siden byggeår. Gjensidige avviser derfor saken i brev datert den 17.03.2025, da skaden har oppstått før kjøper har opprettet forsikring hos Gjensidige.

(...) 1. Skader etter mus og omfang.

Ingen andre forhold er vurdert. Etter takstmannens oppfatning er skadeomfanget skjult og vesentlig større, enn hva kjøper kunne ha forventet. Ved visning var hytten gjort ren. Kjøper så ingen tegn til museekskrementer. I tilstandsrapporten så anbefaler TM (..) nærmere undersøkelser. Men for en potensiell kjøper på visning så vil det ikke være aktuelt eller mulig å utføre destruktive undersøkelser, som å åpne vegger, himling eller gulv for kontroll. Det er heller ikke så unormalt at det kommer en eller annen mus inn i en bolig. Normalt så vil eier høre dette raskt og kunne utføre tiltak for sikring og fangst med feller, uten at

det vil påføre boligen noen betydelig skade. Man kan eliminere problemet ganske fort. Her har det vært et pågående problem, som har pågått over tid og utviklingen har vært eksplosiv, med bakgrunn i de påviste mengdene muselort etter at eier overtok hytten, så har denne utviklingen skjedd før eier overtok fritidsboligen. Forholdet har derfor, for kjøper vært skjult. For å bringe fritidsboligen i den stand man kan forvente, og som salgsoppgaven/takstrapporten beskriver «generelt i god stand» og for at bygningen skal tilfredsstillte TEK 97 med tilhørende beskrevne forskrifter og energiklasse, krever dette en vesentlig reparasjon. Alle innvendige innredninger må demonteres/remonteres. Himlinger, vegger og gulv må rives inkl isolasjon. Befengte overflater med urin må rengjøres. Revne bygningsdeler må gjenoppbygges.

(...) Årsaken til skaden er mus som har trengt seg inn i hytten grunnet manglende musesikring mellom kledning og asfaltplater, samt åpninger i hjørnekasser. Mus har kommet seg inn i veggkonstruksjoner og etablert seg over tid. Mus har etablert bol og dette har eksplodert i omfang de siste to åra da hytten har vært lite brukt av forrige eier (selger). Det er ikke kjent hvor mye av omfanget de kjente til da hytten omtrent ikke har vært benyttet de siste 2 åra. Omfanget av muselort viser at mus har etablert seg i alle himlinger, vegger og gulv i alle rom.

Takstfirma R estimerte utbedringskostnadene til kr 563 826.

Kjøper reklamerte til foretaket den 30.6.25 som følge av skader etter mus. Foretaket avslo kjøpers krav i e-post av 8.7.25 og anførte bl.a. at det var reklamert for sent.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av omfattende og upåregnelig omfang av museskader i fritidsboligen. Kjøper har videre anført at det er reklamert rettidig etter avhl. § 4-19. Kjøper har særlig vist til at det først var ved mottak av rapporten fra takstfirma R i juni 2025 at kjøper ble klar over det store omfanget av skjulte museskader. Reklamasjonsfristen starter først å løpe når det er temmelig klart at tingen ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 563 826.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har anført at reklamasjonsfristen startet å løpe i november 2024, da kjøper etter åpning av vegg i boden avdekket ca. 40 cm med muselort. Kjøper reklamerte først til foretaket om lag 7 måneder senere, den 30.6.25. Subsidiært har foretaket anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og har bl.a. vist til at det ble opplyst om mus ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper i november 2024 hadde tilstrekkelig kunnskap til å reklamere over omfattende museaktivitet og museskader i hytta, og at det dermed var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper overtok hytta i august 2024. Utover høsten 2024 oppdaget kjøper stadig flere spor etter mus i hytta og muselort i alle rom. I november 2024 åpnet kjøper en vegg inne i boden og fant store mengder muselort i vegg. Sekretariatet vurderer det slik at reklamasjonsfristen senest startet å løpe i november 2024, da kjøper avdekket store mengder muselort etter åpning av vegg i boden. Kjøper ble på dette tidspunktet klar over at det var museskader også i konstruksjonene.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet, men med en noe annen begrunnelse. Ettersom både tilstandsrapport og egenerklæring inneholdt opplysninger om mus i boligen, mener nemnda det er tvilsomt om det blir korrekt å legge til grunn november 2024 som starttidspunkt for reklamasjonsfristen. Fristen etter avhl. § 4-19 første ledd starter som utgangspunkt ikke før det «fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for

skaden», jf. Rt. 2011 s. 1768, og i november 2024 var det kun funnet muselort i vegg i en bod. Dette lå innenfor hva kjøper måtte forvente og det var dermed ingen rimelig grunn til å reagere overfor selger. Derimot mener nemnda at kjøper fikk kunnskap nok til å kunne rette et mangelskrav da rapporten fra Gjensidige ble fremlagt den 16.3.25. I denne rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Mus har via bod kommet seg inn i vegg og derfra spredd seg til himling i hytten. Det drysser muselort fra himling i alle rom og ved pipe i stue renner det urin fra mus utenpå pipe

Avviket var da blitt så stort at det måtte sies å gå utover det kjøper kunne forvente. Når reklamasjonen likevel ikke ble fremsatt før 30.6.25, er dette i henhold til Høyesteretts praksis for sent. Ettersom unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kommer til anvendelse i saken, må kjøpers krav anses tapt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).