

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-823

23.7.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Rotteskader – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1958 ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.10.23. Boligen ble markedsført som en «innholdsrik enebolig med stor og vakker tomt». I tilstandsrapporten var rom under terreng gitt TG 2, og det var anbefalt ytterligere undersøkelser. Det var ukjent om det var musesperre bak kledning, og ytterligere undersøkelser ble anbefalt. I selgers egenerklæring var det opplyst om at det var «observert noe muselort i kjeller vinterstid», men at det ble «satt opp feller og tett hull» og at det «ikke (er) observert noe siste 2 år». Etter overtakelse oppdaget kjøper rotter i boligens utebod i perioden oktober 2024 til mars 2025. I mars 2025 åpnet kjøper konstruksjonen, og avdekket skader i kjelleretasjen. Kjøper reklamerte til foretaket den 30.3.25, og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte i hovedsak at kjøper hadde reklamert for sent. Nemndas flertall ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 164 241, samt forsinkelsesrenter fra 20.6.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Vestlandet over tre etasjer, oppført i 1958.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «innholdsrik enebolig med stor og vakker tomt». Den aktuelle kjelleren (rom under terreng) er fra byggeår og var i tilstandsrapporten gitt TG 2 med følgende bemerkninger:

Innvendige flater bærer preg av dette er en råkjeller. Kjelleren har stedvise vegger under bakkenivå. Erfaringsmessig har denne konstruksjonen fuktrisiko selv om synlige skader/fuktinnsig ikke er observert. For å danne seg et bilde av tilstanden i konstruksjonen, bør det gjøres ytterligere undersøkelser (innvendig og utvendig). TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Boligens yttervegger var også tilstandsvurdert til TG 2, med opplysninger om bl.a. at «det er ukjent om det er musesperre bak kledningen». Det ble anbefalt å gjøre ytterligere undersøkelser rundt dette. Grunnmur og fundamenter var ikke undersøkt forut for salget (TG IU).

På spørsmål i egenerklæringen om det er/har vært skadedyr i boligen, har selger krysset av «Ja». Det er opplyst at det er «observert noe muselort i kjeller vinterstid», men at det ble «satt opp feller og tett hull» og at det «ikke (er) observert noe siste 2 år». Eiendommen var i selgers eie fra 2017.

Boligen ble solgt for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.10.23, og overtatt av kjøper den 1.12.23.

Etter det opplyste oppdaget kjøper rotter i boligens utebod i oktober 2024. I mars 2025 avdekket kjøper gnagemerker på isopor på en vegg i boden, og det ble også registrert to hull i bakken inntil vegg mot kjeller. Kjøper skal også ha kjent sterk lukt ved trapp i kjelleretasjen. Den 21.3.25 rev kjøper påforingsvegger og tak i kjelleren, og det ble da observert tydelige skader flere steder i konstruksjonen.

Kjøper tok deretter kontakt med skadedyrfirma R for å undersøke forholdene nærmere, og i rapport datert 27.3.25 er det bl.a. påpekt at kjøper har fanget rotter i boden i rundt et halvt år. Takstmann har vurdert det sannsynlig at rotter kan ha tatt seg inn i boden via åpninger rundt boddøren, og videre inn i kjellertaket via hull i bakken på innsiden av boden. Det er pekt på at avdekkede åpninger rundt døren og i bakken «trolig alltid har vært tilgjengelig for gnagere». Om skadene i kjellerrommet er det vist til at «en del av ekskrementer i tak trolig (er) fra nåværende aktivitet», men at «huller og ganger i isolasjonen samt skjelett funnet i vegg tyder tydelig på at det har vært gnager aktivitet her fra før nåværende eier overtok». Det er i rapporten vedlagt bilder av skadene.

Det ble reklamert til foretaket den 30.3.25 over «mus/rotter i kjeller».

Kjøper har også innhentet en skaderapport fra byggefirma N datert 13.5.25:

Sterk lukt fra urin/ekskrementer, funn av dyr i forråtnelse og isolasjon som er flattråkket og inneholder bol, urin/ekskrementer/dyr i forråtnelse. Ved avdekking av en 67 år gammel konstruksjon kan en ikke ha «nulltoleranse» for enkelte spor etter mus eller rotter. Enkelte ekskrementer etter tidligere aktivitet kan vanskelig defineres som en skade. Basert på samme prinsipp kan en vanskelig forsvare behov for å rive konstruksjoner for utelukkende å lete etter spor. Avdekking må altså begrunnes ved konkrete funn, sterk lukt/døde dyr.

På befaringsdagen var påforingsvegger mot grunnmur revet i sin helhet, men kun deler av himling var revet. Bilder i rapport utarbeidet av skadedyrfirma R, viser imidlertid at det har vært betydelig aktivitet av skadedyr i påforingsvegger, så vi støtter at det var behov for å rive overflater og isolasjon i vegger. Vi kan imidlertid ikke se at det var behov for å rive selve stenderverket.

Hva angår himlinger, så var kun deler av himlinger revet, men ved kontroll oppå himlinger og isolasjon der det var åpnet opp, ble det registrert nokså betydelig omfang av ekskrementer med varierende alder. Vår vurdering er at det her sannsynligvis har vært tidvis aktivitet av rotter over en årrekke og kanskje helt fra byggeår, men det ble ikke registrert utpreget sterk lukt på befaringsdagen. Dette tyder på at aktiviteten som nå er avdekket, sannsynligvis må ha vært beskjeden, selv om det ikke kan utelukkes at det tidligere kan ha vært betydelig aktivitet. Ved omfattende aktivitet i et området med såpass mye eldre ekskrementer, ville det erfaringsmessig vært langt sterkere lukt.

Vår vurdering er at det i dette tilfellet er avdekket såpass betydelig omfang at vi vil anbefale å rive/gjenoppbygge overflater og isolasjon i påforingsvegger og i himlinger, selv om ekskrementene har varierende alder. Om rotter har hatt tilkomst til andre deler av boligen er noe uvisst, men ifølge historiske flyfoto kan det se ut som at boligen har blitt tilbygget en gang mellom 2005 og 2008 og kledningen ser ut til å være av nyere dato. Dette er positivt og det er heller ikke registrert åpenbare utettheter rundt boligen, så det vurderes som mest sannsynlig at adkomsten som kjøper har avdekket i den utvendige boden, som leder inn i den gamle kjelleren fra 1958, er hovedtilkomsten for rottene. Denne åpningen er nå tette igjen med betong. Det bør imidlertid likevel foretas grundig kontroll rundt boligen for å tette potensielle tilkomstveier.

Utbedringskostnadene er av byggefirma N estimert til kr 174 241. Beløpet inkluderer både kontroll og tetting av alle utvendige åpninger rundt boligen med musebørster samt riving og legging av nytt tregulv i utebod. Innvendig i kjeller må det monteres nye himlingsplater og veggplater samt legges ny isolasjon.

Kjøper har lagt frem bilder av uteboden.

Kjøper har anført at forholdene utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er særlig vist til at det ikke ble gitt opplysninger før avtaleinngåelsen som tilsa at problemet med rotter skulle følge

med boligen. Kjøper mener videre at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 først begynte å løpe etter at kjøper åpnet vegger og tak i kjelleren i mars 2025, og at reklamasjonen dermed er rettidig fremsatt. Det er pekt på at kjøper før denne datoen ikke opplevde det unaturlig å fange rotter på eiendommen. I perioden oktober til mars anslo kjøper å ha fanget omkring 7 rotter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 164 241 etter fratrekk for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det kreves også forsinkelsesrenter fra 20.6.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har for det første anført at kjøpers reklamasjon ikke er sendt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det er særlig vist til at kjøper var kjent med rotter i uteboden i rundt 6 måneder før fagkyndige ble tilkalt, og det ble reklamert i mars 2025. Foretaket har også vist til utebodens plassering ift. kjelleren, herunder til at langvarig rotteproblematikk i tilliggende konstruksjoner er en tydelig indikasjon på at det kan være rotter i selve boligen. På denne bakgrunn er det anført at kjøper burde oppdaget problemet og skadene på et tidligere tidspunkt. Subsidiært har foretaket gjort gjeldende at de påviste forholdene ikke utgjør et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har anført at rotteproblematikken må anses som påregnelig i lys av risikoopplysningene i salgsdokumentene, den økte risikoen for skadedyr i eldre boliger, samt boligens plassering «i nærhet til skog og utmark».

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at kjøper burde ha reagert over forholdet innen utgangen av 2024.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Fra begrunnelsen siteres:

Spørsmålet for sekretariatet er imidlertid om fristens utgangspunkt skal regnes, slik kjøper har anført, fra da kjøper avdekket skader i kjellerkonstruksjonen etter at vegger og tak ble åpnet opp den 21.3.2025. Kjøper har vist til at det ikke opplevdes «unaturlig» å fange rotter i uteboden i månedene før det ble igangsatt undersøkelser, gitt bl.a. at boligen er omringet av skog og natur og at boden var lett tilgjengelig for rotter som søkte ly på vinteren. Foretaket har på sin side anført at kjøper burde reagert på rotteproblemet og avdekket skadene i kjelleren på et tidligere tidspunkt.

Etter en konkret vurdering har sekretariatet – riktignok under noe tvil – kommet til at foretaket her gis medhold. Vi har i stor grad tatt utgangspunkt i at «rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag og som forringer bokvaliteten», jf. FinKN 2021-1243, og at en alminnelig kjøper av denne grunn burde reagere relativt raskt over forekomst av rotter i umiddelbar nærhet til boligen. Sekretariatet anser det videre slik at rotteaktivitet i en utebod som henger fysisk sammen med boligen, utgjør en åpenbar risiko for skader i boden og i andre tilgrensende deler av konstruksjonen. Det vises bl.a. til FinKN 2025-1196, hvor museskader i en bolig ble ansett påregnelige ut fra bl.a. opplysninger om mus i nærliggende garasje. Slik vi ser det, taler disse momentene for at kjøper hadde en relativt sterk oppfordring til å foreta nærmere kontroll i uteboden og av tilgrensende konstruksjoner for å påse at boligen ikke hadde eller ble utsatt for skader. I samme retning trekker særlig det at kjøper i denne saken synes å ha observert og tatt livet av en mengde rotter over flere måneder uten verken å ha undersøkt forholdet eller reklamert overfor selger. Terskelen for å reklamere vil etter vårt skjønn være overtrådt i en slik situasjon.

Vi har i vurderingen også lagt vekt på at kjøper før salget ble opplyst om at det hadde vært tidligere tilfeller av skadedyr i boligen/kjelleren frem til rundt to år før avtaleinngåelsen. Det vises til selgers kommentarer i egenerklæringen om at det er «observert noe muselort i kjeller vinterstid», men at det ble «satt opp feller og tettet hull» og at det «ikke (er) observert noe siste 2 år». Kjøper var videre gjort kjent med at det var usikkert hvorvidt det var musesperre bak ytterkledningen til boligen, og at selgers takstmann anbefalte å gjøre ytterligere undersøkelser rundt dette. Sett også i lys av avhl. § 4-9, taler disse momentene for at kjøper burde ha gjort nærmere undersøkelser av rotteaktiviteten på eiendommen på et tidligere tidspunkt.

I motsatt retning trekker det faktum at det ikke var opplyst om konkrete skader fra rotter/mus på eiendommen i forkant av salget, og at både åpninger/hull fra boden og skadene i kjelleren var skjulte og ikke lot seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Etter det som er sagt over, har vi imidlertid ikke funnet dette avgjørende, ei heller det at kjøper selv opplevde det uproblematisk eller unaturlig at det var rotter i uteboden.

Slik saken er dokumentert har det for sekretariatet vært utfordrende å ta utgangspunkt i et konkret tidspunkt for når reklamasjonsfristen startet å løpe. Dette skyldes bl.a. at det ikke er opplyst om hvor mange rotter som ble observert på eiendommen høsten/vinteren 2024. Etter en konkret vurdering har sekretariatet likevel kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og at kjøper senest burde ha reklamert over forholdet overfor selger innen utgangen av 2024. Kjøper hadde på dette tidspunktet vært kjent med rotter på eiendommen i over to måneder.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig og anser saken som et grensetilfelle.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om reklamasjonen etter avhl. § 4-19 kan anses rettidig.

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – bemerk:

Flertallet har kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe først når kjøper avdekket skader i kjellerkonstruksjonen etter at vegger og tak ble åpnet opp den 21.3.25. Reklamasjonen må dermed anses rettidig. Flertallet har særlig merket seg at kjøper i nemndsansmodningen har redegjort noe mer for den fysiske forbindelsen mellom kjelleren og uteboden. Slik flertallet bedømmer det, har kjøper liten grunn til å tro at rottene som var fanget i boden også hadde laget skader i kjelleren. Det var ingen opplysninger om rotter i salgsdokumentene, og i egenerklæringen var det opplyst at det var «observert noe muselort i kjeller vinterstid», men at det ble «satt opp feller og tettet hull» og at det «ikke (er) observert noe siste 2 år». Særlig den siste passusen tilsier at kjøper til en viss grad kunne slå seg til ro med at kjelleren ikke var utsatt for skadedyr.

Flertallet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Selv om det ble gitt visse risikoopplysninger om bl.a. tidligere muselort i kjeller og at det var «ukjent om det er musesperre bak kledningen», mener flertallet at det ikke kunne forventes konkrete skader begått av rotter i selve huset. Flertallet finner at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd passende kan settes til kr 125 000 etter fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Flertallet ser særlig hen til pristilbudet fra byggefirma N av 13.5.25, likevel slik at prisavslaget må tilpasses den standardheving som bl.a. nye materialer representerer. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent. Mindretallet slutter seg i det vesentlige til sekretariatets begrunnelse, men tilføyer: Kjøpers observasjon av rotter i uteboden i oktober 2024 utløste en klar oppfordring til rask handling. Rotter er et alvorlig og destruktivt skadedyr, og situasjonen fremsto som vesentlig mer alvorlig enn det salgsdokumentasjonen ga grunn til å forvente. Dette tilsa nærmere undersøkelser. Sammenhengen mellom bod og kjeller følger av bygningens konstruksjon og er ikke en skjult omstendighet. På bakgrunn av den påviste rotteaktiviteten og eiendommens gnagerhistorikk, måtte det være nærliggende å undersøke om rottene hadde tilgang til kjelleren.

I perioden oktober 2024 til mars 2025 fanget kjøper om lag syv rotter i boden uten å foreta nærmere undersøkelser eller reklamere. Fangsten av så mange rotter kan ikke anses som enkeltstående observasjoner. Det forelå en vedvarende skadedyrsituasjon i en del av konstruksjonen som grenser direkte til kjelleren. Reklamasjonsfristen begynner å løpe når kjøper burde ha oppdaget forholdet. Etter mindretallets syn inntrådte dette tidspunktet senest ved

utgangen av november 2024. Reklamasjonen i månedsskiftet mars/april 2025 er da klart fremsatt for sent.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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