

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-22

22.1.2020

Protector Forsikring ASA

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

Støttemur – arealavvik – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nittedal kommune oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 3,675 mill. og overtatt av kjøper den 15.7.15. Høsten 2018 mottok kjøper en e-post fra naboen, hvor det fremgikk at støttemuren på kjøpers eiendom som lå mot naboens tomt "siger ut" og over deres eiendom. I forbindelse med forestående salg av boligen, avdekket kjøper at støttemuren heller ikke var byggemeldt, og at boligens areal var mindre enn opplyst ved salget. Selger forklarte at støttemuren kun hadde blitt rehabilitert og ikke oppført i deres eiertid. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om støttemuren, og at det var gitt uriktige opplysninger om arealet i boligens første etasje. Selskapet avviste kravet og anførte at selger ikke hadde kjennskap til forholdene. Hva gjaldt arealavviket, anførte selskapet at avviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 358 879 med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støttemur og arealavvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Nittedal kommune oppført i 1990.

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

BRA/P-rom

Primærrom: 166 kvm, Bruksareal: 221 kvm, Bruttoareal: 247 kvm

Beskrivelse av tomt/hage

Pent opparbeidet hage med trappeadkomst fra parkeringsplassen ned til inngangsnivået. Adkomst til terrassen fra hagen. Nylig anlagt forstøtningsmur mot parkeringsplassen. Uteplass utenfor underetg. Koselige uteplasser på flere sider av boligen.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om "*Opparbeidet havedel med plen, naturstein/forstøttningsmur, noe beplantet og romslig fine terrasser*". Boligens samlede areal ble angitt til 221 m<sup>2</sup> (BRA) og 166 m<sup>2</sup> (P-rom), hvorav 1. etg. utgjorde 97 m<sup>2</sup> (BRA og P-rom).

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha bodd i boligen siden 1990. På spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?*" svarte selger "*ja*" og bemerket:

Sprekk i leca

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 675 000 ved kjøpekontrakt datert 29.4.15, og overtatt av kjøper den 15.7.15.

I august 2018 mottok kjøper en e-post fra nabo hvor det fremgikk:

Fyllmassen og støttemuren som har blitt oppført mot eiendommen vår og som dere har bygget terrasse oppå siger ut og over til vår eiendom. Ber om at dette utbedres og tilbakemelding innen 10 dager.

Kjøper kontaktet geolog for å få undersøkt støttemuren.

Videre ble det også i forbindelse med forestående salg av boligen påvist at det oppmålte arealet ikke samsvarte med opplysningene ved salget.

I reklamasjonsrapport fra takstmann G. fremgikk følgende:

#### **Støttemur**

På eiendommen så er det satt opp en gabionmur i vinkel hvor den ene siden er mot nabo. Denne muren ble satt opp ca 2014 av tidligere eier. (..) Vår 2017 laget eiere terrasseplattning på topp av denne muren.

Skadeårsak er manglende fagkunnskap under utførelse.

Referansenivå er teknisk forskrift 2010 (TEK10) da gabionmuren er bygget i 2014.

(...)

Anlegging av støttemurer er i utgangspunktet søknadspliktig. Mange mindre endringer av terrenget er unntatt fra søknadsplikten. Støttemurer med høyde på 1,01,5 m kan på visse vilkår oppføres uten søknad, jf. SAK10. Eventuelle øvrige vilkår må sjekkes med kommunen i hvert enkelt tilfelle. Uavhengig av om bygging av støttemuren er søknadspliktig eller ikke, skal alle tekniske krav til muren være oppfylt. Uten søknad har tiltakshaver det hele og fulle ansvaret for dette. Med søknad videreformidles dette ansvaret til ansvarlige foretak. Dersom muren for eksempel skulle falle ned og forårsake skade på liv, helse eller eiendom, kan tiltakshaver/eier av muren bli stilt ansvarlig.

Levetid på gabionmur er 40-100 år under normale forhold, alt avhengig av tråkkvaliteten.

#### **Kvm**

Undertegnede målte kun 1 etasje da det er denne som har et avvik. Boligen har flere utstikk og vinkler som gjør at arealmåling kan være utfordrende. Undertegnede kom frem til at 1 etasje har ett BRA på 85 kvm.

#### **Konklusjon**

Alle støttemurer skal følge krav i pbl, TEK10 og annet lovverk som grannelova, kulturminneloven, veglova, mv. De skal også tilfredsstillende vedtekter og bestemmelser i arealplaner. Krav om avstand til ledninger i grunnen kan for eksempel begrense plasseringen og gjøre det kostbart å plassere støttemurer. Tiltakshaver har selv ansvar for at regelverket blir fulgt.

Ved oppføring av støttemurer må følgende hovedkrav oppfylles, jf. pbl og TEK10: konstruksjonssikkerhet sikkerhet i bruk. Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag

Slike gabionmurer er selvdrenerende, fleksible og tåler store setninger. Gabionene fylles med rundet stein eller sprengstein. Sprengstein må ordnes for hånd i fronten for at muren skal få et tiltalende utseende.

Denne støttemuren har en høyde fra 1,8 m - 2.0 m og er derfor i utgangspunktet søknadspliktig. Det er opplyst at denne ikke er søkt om.

Det ble i 2017 bygget en terrasseplattning på oversiden av denne gabionmuren.

Eiere har hatt inn geotekniker som har sett på muren og konkludert med at den ikke vil rase. Muren har stedvis mage og er ikke estetisk pen og se på. Det er vanskelig tilkomst for å kunne gjøre noe med denne muren, da den ligger delvis på nedsiden av eiendommen og boligen ligger på nedsiden av vegen hvor det er flere nivåer på tomten.

Undertegnede har vært i kontakt med (N. firma) gjennom (B. firma) ved (S.). De mener at dette kan ordnes ved sprøytebetong. Ved utbedring med sprøytebetong kommer det til å bygge ca 10 cm.

Det fremkommer ikke opplysninger om støttemur i salgsdokumentasjon ved forrige hjemmelsovergang som er forelagt undertegnede.

Utbedringskostnadene for støttemuren ble anslått til kr 57 500.

Selskapet fremla takstrapport fra takstmann R.:

Areal

(...)

Etter salget i 2015 er det gjort endringer i boligen, som utgjør større forskjeller i fordelingen av P-rom/ S-rom. Dette gjelder spesielt i u.etg, der det er innredet bad, og tidligere bod/kjellerrom er innredet med soverom, gang, og badstue.

Av denne grunn, samt at fordelingen av P-rom/ S-rom skjer skjønnsmessig, vurderer undertegnede at det fokuseres på det samlede innvendige bruksarealet (BRA).

Undertegnede har derfor fokusert på det samlede innvendige bruksarealet som ble opplyst ifb salget i 2015, opp mot det samlede innvendige bruksarealet som ble målt i 2018, ifb nytt salg.

Det skal nevnes at nevnte innredning i u.etg som er foretatt etter salget i 2015, har medført at boligen i dag har noe mindre innvendig bruksareal. Dette på grunn av at innvendige vegger er utført ifb nevnte oppussing. Dette kan utgjøre 1-2 m<sup>2</sup>. Det er da lagt til grunn at uforet vegg har en tykkelse på totalt 10-15 cm (ut fra opprinnelig grunnmur, som var åpen i 2015). Lengden på utført vegg er på totalt ca 10 m.

Det skal videre nevnes at undertegneds oppmålte areal ikke har lagt til dette arealet. Dette må evt legges til undertegneds areal.

Areal – 2015:

Boligen ble i verditaksten som forelå ved salget i 2015, opplyst å ha følgende samlede bruksareal (BRA) for alle etasjer: BRA: 221 m<sup>2</sup>.

Areal – 2018:

Boligen ble i tilstandsrapport i forbindelse med planlagt salg i 2018, opplyst å ha følgende samlede bruksareal (BRA) for alle etasjer: BRA: 211 m<sup>2</sup>.

Dette utgjør en forskjell på 10 m<sup>2</sup> i det totale bruksarealet (BRA).

Kontrollmåling – 2018:

Undertegnede foretok på befaringsdagen svært mange og grundige mål, for å kunne konstatere rett areal.

Etter utregning er det totale bruksarealet (BRA) beregnet til: BRA: 215 m<sup>2</sup>.

Dette utgjør da en differanse på opplyst bruksareal i 2015, på 6 m<sup>2</sup>

Om man legger til arealet på 1-2 m<sup>2</sup> som er tapt i boligens u.etg, ifb oppussing i perioden 2015-2018 er det reelle bruksarealet for boligen: BRA: 216-217 m<sup>2</sup>.

Dette da for å kunne si noe om det reelle bruksarealet før vegger i u.etg ble foret ut, i eterkant av salget i 2015, og således bruksarealet ble noe redusert.

Medregnet dette utgjør da differanse fra det samlede opplyst bruksareal i 2015, 4-5 m<sup>2</sup>

Verdi:

Ut fra en samlet vurdering, og boligens totale størrelse vurderer undertegnede at denne differansen ikke reduserer eiendommens markedsverdi. Dette da avviket er relativt beskjedent ihht boligens totale størrelse, og at et areal kun er en del av svært mange faktorer som spiller inn i totalvurderingen av en eiendoms verdi.

(...)

Støttemur

Eiendommen har en enkel Gabionemur på grensen mot nabo. Muren mot nabo er ca 5 m lang, og 1,80 m høy. Kjøper opplyser til undertegnede å ha hatt besøk av geolog, for å vurdere muren. Det opplyses videre fra kjøper, at geologen ikke er bekymret for muren. Og utrasing av denne. Man kan gjøre utbedringer om man

vil, men dette vurderes ikke å være nødvendig. Undertegnede støtter dette. På salgstidspunktet i 2015, var det kun gressplen på plataet ovenfor muren. Det har i kjøpers eiertid blitt oppført en terrasseplattung her.

Kjøper opplyses at de ikke har merket forskjeller på muren i deres eiertid. Muren har ikke vært tatt opp av nabo på tidligere tidspunkt, før det kom en kort mail fra nabo ang dette, etter at første visning var avholdt.

Gabionemuren opplyses å være oppført rett i forkant av kjøp/ salget i 2015.

Ved undertegnades befaring ble det registrert at del av støttemur mot nabo er litt "ute av lodd"

Når man ser på bildene i salgsoppgaven fra 2015, da støttemuren skal ha vært nyoppført, ser man at også da er det skjevheter tilstede i samme område.

Det er derfor grunn til å tro at tilstanden på støttemuren ikke har forandret seg vesentlig etter dette. Det vesentlige av skjevhetene har trolig kommet ifb at man har fylt opp løsmasser på innsiden av muren, og dette har gitt muren en liten "trøkk".

En gabionemur er bestående av netting fylt med steiner. Denne type mur har ikke samme stabilitet som en normal støpt mur, stablet/ støpt natursteinsmur, eller type grannittblokk mur.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at muren har forandret tilstand siden den ble oppført i ca 2015. For å kunne si noe om evt negativ utvikling må det foretas målinger/ dokumentasjon over tid.

Undertegnede støtter geologens vurdering i at muren virker normalt stabil, og at det ikke er behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Ifølge selskapet, forklarte selger at det ikke var etablert en ny mur i deres eiertid, men det var gjennomført en rehabilitering av muren som allerede sto der. Selger ga følgende forklaring til selskapet angående støttemuren:

Underlaget består av sand og pukk som er nedsenket i terrenget under gabionene. Gabionene har en skiferplate i front, (for et bedre utseende), maskinkult bak skifer og pukk i bakkant og inn til den gamle steinfyllingen. Det ligger sikkert en del pukk innimellom maskinkult da transporten tømte maskinkult over lasset med pukk. Ifra der ble det brukt spader og trillebår Vinkeljern som står i steinfyllingen er beregnet for gjerdefundament, men sikker støtter opp en del. Tror disse står rundt 1,2 m ned i steinfylling.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at støttemuren som var oppført i regi av selger ikke var søkt og godkjent fra kommunen. Ifølge naboen ble muren oppført i selgers eiertid. Kjøper anførte videre at det var gitt en uriktig opplysning om arealet i boligens 1. etasje. Det var i salgsdokumentene opplyst at 1. etg hadde et areal på 97 m<sup>2</sup>, mens målinger i ettertid viste at det korrekte arealet 85 kvm, dvs. at det foreligger et avvik i denne etasjen på 12 kvm. Avviket i 1. etg. utgjorde over 12 %, og var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har krevd prisavslag og erstatning på til sammen kr 358 879, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at selger ikke etablerte ny mur i sin eiertid, og selger hadde ikke kjent til noen feil ved støttemuren. Hva gjaldt innvendig arealavvik, viste selskapet til at differansen mellom opplyst og faktisk areal for hele boligen kun var på 4-5 m<sup>2</sup>, noe som ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forhold knyttet til støttemuren, jf. avhl. § 3-7. Videre var ikke arealavviket tilstrekkelig stort til å kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2014-464, FinKN 2015-346.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det anføres at en støttemur/gabionmur siger og at muren ikke er byggemeldt, samt om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet innvendig arealavvik i boligen.

For så vidt gjelder støttemuren, så har selger opplyst at denne ikke ble oppført i deres eiertid, men kun rehabilitert. Videre har selger opplyst at de ikke var kjent med at støttemuren var i dårlig forfatning.

Nemnda ser saken på dette punktet på samme måte som sekretariatet, og viser til dets vurdering hvor det fremgår:

Ut fra opplysningene som forelå ved salget forstår vi det slik at selger har bodd i boligen siden oppføringsåret. Det fremgår imidlertid ikke informasjon som tilsier at det er selger som har bygget boligen eller opplysninger som tilsier at selger har kjent til oppføringsprosessen av boligen. Det foreligger videre ikke opplysninger som tilsier at støttemuren ble oppført i selgers eiertid. Sett hen til bilde 6 av støttemuren i takstrapporten fra R. Eiendom, kan det fremstå som at støttemuren består av en annen type stein mot terreng. Uten at sekretariatet innehar byggeteknisk kompetanse kan dette etter vårt syn tale for at muren har blitt rehabilitert og/eller at stein har blitt fylt på i selgers eiertid. Selgers kjennskap til støttemurens konstruksjon taler videre for dette.

Selger har forklart at støttemuren ikke ble oppført i deres eiertid, men at denne kun ble rehabilitert. Slik saken er dokumentert for oss finner vi ikke holdepunkter for å betvile selgers forklaring på dette punktet. Slik saken er opplyst finner vi videre ikke holdepunkter som sannsynliggjør at støttemuren ble oppført i selgers eiertid og at selger kjente til manglende byggemelding, jf. avhl. § 3-7.

Vi kan videre ikke se at det foreligger holdepunkter som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til at støttemuren var i dårlig forfatning.

Av takstrapport utformet av G. går det frem at "Eiere har hatt inn geotekniker som har sett på muren og konkludert med at den ikke vil rase. Muren har stedvis mage og er ikke estetisk pen og se på." Av takstrapport utformet av R. eiendom går det videre frem "Kjøper opplyser til undertegnede å ha hatt besøk av geolog, for å vurdere muren. Det opplyses videre fra kjøper, at geologen ikke er bekymret for muren. Og utrasing av denne. Man kan gjøre utbedringer om man vil, men dette vurderes ikke å være nødvendig. (...) Det vesentlige av skjevheter har trolig kommet ifb at man har fylt opp løsmasser på innsiden av muren, og dette har gitt muren en liten "trøkk"."

Ved sammenligning av bilder av støttemuren fra 2015 og 2018 uttaler takstmann R. eiendom at "også da er det skjevheter tilstede i samme område".

Vi kan i utgangspunktet ikke se at det foreligger dokumentasjon som sannsynliggjør at støttemuren er i dårlig forfatning eller at utbedring er nødvendig. Følgelig har vi vanskelig for å se at dette er et forhold som selger "kjente eller måtte kjenne til", jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at naboen har opplyst at støttemuren ble oppført av selger, men slik saken er opplyst – og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig – kan nemnda ikke se at det kan legges avgjørende vekt på dette. Ut fra de foreliggende opplysningene kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente til manglende byggemelding av støttemuren eller at selgers rehabilitering av støttemuren krevde byggemelding, og nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å utbedre støttemuren. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

For så vidt gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet innvendig arealavvik, viser nemnda til at det fremgår av salgsdokumentasjonen at boligens primærrom var 166 m<sup>2</sup>, bruksareal var 221 m<sup>2</sup> og bruttoareal var 247 m<sup>2</sup>. Boligens 1. etasje var opplyst å ha et BRA på 97 m<sup>2</sup>. Kjøpers takstmann har i ettertid gjort en ny måling av boligens areal i 1. etasje og kommet til at BRA er 85 m<sup>2</sup>. Det er påpekt at boligen *"har flere utstikk og vinkler som gjør at arealmåling kan være utfordrende"*. Selskapets takstmann har foretatt en kontrollmåling av

boligens totale BRA og kommet til at dette er 216-217 m<sup>2</sup> når det hensyntas de oppussingsarbeider (utforing av vegger) som er gjort i kjøpers eiertid i 1. etasje. Slik selskapets takstmann ser det, er det en differanse på 4-5 m<sup>2</sup> i boligens totale BRA fra hva som ble opplyst i salgsdokumentasjonen ved kjøpers erverv av boligen. Kjøper har i forbindelse med sitt salg av boligen fått utarbeidet en tilstandsrapport, og i denne er boligens totale BRA oppgitt til 211 m<sup>2</sup> noe som utgjør en differanse på 10 m<sup>2</sup> i forhold til opplysningene ved kjøpers erverv av boligen.

Sekretariatet har i sin vurdering fremholdt følgende:

De ovennevnte rapportene har tatt utgangspunkt i boligens bruksareal, og sekretariatet legger følgelig til grunn BRA ved den videre vurderingen. Av takstmann G. sin vurdering går det frem at BRA i 1. etg. er 85 kvm, avviket er etter dette på 12 kvm. Videre kan det utledes at et avvik på 12 kvm i boligens første etasje innebærer at boligens totale BRA dermed er på 209 kvm. Dette utgjør et avvik på 12 kvm, som tilsvarer 5,4 %.

R. har på sin side tatt utgangspunkt i boligens totale bruksareal og har etter måling beregnet BRA til 215 kvm, hensyntatt oppussing av kjeller er BRA 216-217 kvm. Dette utgjør et avvik på 4-6 kvm, som tilsvarer 2,7 %.

Avviket ligger dermed mellom 2,7 % og 5,4 % og spørsmålet blir i det videre om avviket er stort nok til å utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-8.

(...)

I denne saken er det tale om et avvik på mellom 2-5 % av oppgitt BRA på 221 m<sup>2</sup>, P-ROM var videre 166 m<sup>2</sup>. Dette er godt under de grensene som er trukket opp i nemndspraksis. Selv om det foreligger et avvik, er ikke avviket tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette. I den foreliggende saken er det dokumentert et avvik i boligens BRA. Selv om innvendig arealavvik normalt vurderes ut fra boligens P-ROM, må mangelsvurderingen i denne saken ta utgangspunkt i BRA. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at arealavviket må vurderes ut fra boligens totale areal, og ikke kun ut fra arealavviket i 1. etasje. Slik saken er opplyst, har nemnda kommet til at arealavviket ikke er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*

