

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-832

20.11.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Svikt ved eldre støttemur – fare for ras/sikkerhetsrisiko? – avhl. § 3-9 andre punktum og 4-12 – fal. § 21-2.

En bolig oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 17,3 mill., og overtatt av kjøper 12.11.20. Boligen ligger på toppen av en høyde, like ovenfor en toglinje og en trafikkert hovedvei. I salgsdokumentasjonen ble boligen markedsført som "*nydelig*" og "*omfattende oppgradert*". Samtidig ble det opplyst at tomten var skrånende og terrassert, og fundamentering ble gitt TG 2 grunnet alder. Det var videre opplyst om utført arbeid på enkelte støttemurer i 2019, men at grunnforhold/setningsskader ikke var kontrollert. Året etter overtakelsen avdekket kjøper svikt ved støttemur på tomten, og kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper fremla en fagkyndig vurdering som bl.a. uttalte at en utglidning av muren kunne ført til "*uante konsekvenser for liv, helse og materialer*". Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til boligens og støttemurens alder, og at et utbedringsbehov måtte fremstå som påregnelig for kjøper. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 372 236, kr 4 000 i egenandel for advokatbistand, utgifter kr 20 281, samt forsinkelsesrente fra 6.2.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av svikt ved støttemur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig sentralt på Østlandet oppført i 1952.

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

Nydelig, innholdsrik enebolig med utleiedel. Vakker utsikt og flere herlige uteplasser. Omfattende oppgradert. 337 kvm.

(Boligen) er en nydelig og innholdsrik enebolig over tre plan med godkjent utleiedel. (...) Tomten er terrassert, på ett mål med mye naturtomt og diverse beplantning. (...)

Bygning generelt

Enebolig oppført med støpt grunnmur. Støpt kjellergulv, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Yttervegger under 1.etasje er oppført med støpt betong og murte Siporex/Ytong elementer. 1 etasje er kledd med utvendig behandlet kledning. Valmtak, teknet med betongtakstein.

Grunn og fundamenter

Støpt plate på mark i kjelleren antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser antatt uten originalt kapillærbrytende sjikt.

Tilstand

Takstmann har gitt følgende deler av boligen tilstandsgrad 2:

- Fundamentering: På bakgrunn av alder.

- Drenering: På bakgrunn av alder.

Beskrivelse av tomt/hage

(...) Tomten på ca. ett mål er skrånende og terrassert med stort innslag av naturtomt. Det er støpt støttemur mot gårdsplass, støttemur mot vei og klargjort for glassfasade. I tillegg er det anlagt terrasserte bed i tre nivåer mot nord, plantet med tuja mot vei, samt busker og stauder.

I tilstandsrapporten datert 12.10.19 fremgikk bl.a.:

Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert.

Bygning, generelt

Tomannsbolig oppført med støpt grunnmur.

Støpt kjellergulv, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Yttervegger under 1.etasje er oppført med støpt betong og murte Siporex/Ytong elementer.

1 etasje er kledd med utvendig behandlet kledning. Valmtak, tekket med betongtakstein ...

Eldre bygninger vil alltid ha noe retningsavvik og setninger ...

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Støpt plate på mark i kjelleren antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser antatt uten originalt kapillærbrytende sjikt.

Tilstandsgrad er satt grunnet alder. TG: 2

(...)

Annet

Eier opplyser om følgende:

2019:

Utvendig:

Støpt støttemur mot vei og klargjort for glassfasade

Støpt støttemur mot gårdsplass

Det var også opplyst at det i 2017/2018 var gjort arbeid på bl.a. ytterkledning, vinduer, terrasse, rekkverk, porter og balkong. Det ble videre opplyst om arbeid fra 2014-2016 på bl.a. hall/trappeløp.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid siden 2001. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignede?

Svar: "Ja. Sprekk i betong terrasse. Utbedret, pusset og lagt protanmembran".

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja. Jamfør beskrivelse terrasegulv"

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av faglært."

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Membran – 2017"

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Ja. Små pussreparasjoner av eier"

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 17,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.8.20, og overtatt av kjøper den 12.11.20.

I november/desember 2021 avdekket kjøper bevegelser i støttemur på nedsiden av eiendommen, og kjøper reklamerte den 5.1.22.

Kjøper fikk godkjent søknad om utbedring av støttemuren av plan- og bygningsetaten den 18.2.22.

I e-post fra firma W. datert 10.3.23 fremgikk følgende:

Kort rapport fra gårsdagens befaring:

Enkelte murplomber mellom steiner etablert før jul viste nye riss.

Behov for midlertidige stabiliserende tiltak:

- Etablere rassikring for å hindre at steiner ruller ned mot jernbanen.
- Stabilisering/sikring av steinblokker som har beveget seg mye.
- Avlastning fra toppen, arealet er uansett ønskelig å senke.

Det er stor bekymring for konsekvensene av selv en mindre utrasing ikke minst med tanke på jernbanen rett på nedsiden.

Svanken i muren har utviklet seg der muren går over fra en relativt plan overflate til en svak bue videre inn på naboeiendommen i nord. Hos naboen er det en tilsvarende svankutvikling i fortsettelsen av øvre delen av muren på et høyere plan.

Det vurderes å etablere en trapp slik at øvre del av muren rundt NV-hjørnet av huset må bygges om.

Bygningen virker solid fundamentert på fjell, men randen av nedre utvendig terrasseplan har sprukket opp og glidd litt ut.

Full sikring/etablering av trykkbue i tørrmuren for refundamentering (stagforankret betongfundament) under svanken i muren virker krevende. (Kjøpers) sondering med større anleggsfirma bekreftet det. Alternativet er omfattende demontering og masseuttak ovenfra og helt ned. Mellomlagring av stein og masser på sørsiden av bygningen er en (begrenset) mulighet.

Kombinere med planlagt utførelse av garasje i plan med gaten? Krever at omfattende støttemur mot nabo etableres først. Terrenget her gir mulighet for nedbelting av maskiner

Kjøper sendte e-post til foretaket den 27.7.22:

Muren har nå rast ut.

Grunnet sikringstiltak som er utført har det, heldigvis, ikke rast ned stein på [Hovedveien] eller toglinjen som ligger nedenfor boligen.

Skadene vil dokumenteres så raskt det lar seg gjøre

Kjøper sendte flere bilder som viste skadestedet og sikringsnett som kjøper satte opp.

Kjøper engasjerte deretter ingeniør S. som var på befaring 16.8.22, og utarbeidet et notat:

Etter befaring i (...) konstaterte vi at tilstanden til den tørrmurte støttemuren var av så dårlig kvalitet at den burde bli utbedret snarest, da den utgjorde en reel fare for liv og helse. Da vi kom på stedet var det allerede startet utglidning av nedre del av muren. Videre så vi flere steder ved naboen i syd at muren var i ferd med å gi etter. Stabling av muren var ikke utført korrekt slik naturstensmurer skal utføres med at steinene ligger forbandt. Vår vurdering var da at det utraste stedet raskt kunne kollapse og medføre et ras av større stein nedover skråningen. En slik utrasing kunne da medføre utrasing av muren videre sydover enten umiddelbart eller etter noe tid. Ikke bare var det en høy risiko for at overliggende konstruksjoner og infrastruktur kunne ta

alvorlig skade, men det går en toglinje og høyt trafikkert vei (...) nedenfor skråningen. Dette er ikke bare en teoretisk bekymring; før rehabiliteringen ble utført var det en reell trussel som kunne hatt katastrofale konsekvenser.

(...)

Det er tydelig at situasjonen utgjorde en alvorlig trussel for liv og helse, både for de som bor i området og for de som bruker jernbanen og veien nedenfor. Det var derfor avgjørende å iverksette umiddelbare tiltak for å sikre støttemuren og forhindre mulige katastrofer. Den raske godkjennelsen fra Plan og bygningsetaten indikerer alvoret i situasjonen. Det er ikke tvil om at den utraste muren utgjorde en alvorlig trussel for liv og helse.

Krav om prisavslag ble fremsatt 6.1.23. Kjøper opplyste da bl.a. følgende:

Julen 2021 avdekket kjøper bevegelser i støttemur på eiendommen. Støttemuren ligger på nedsiden av boligen og er ca. 20 meter lang og 4 meter høy. Støttemurens sin funksjon er å støtte opp boligen og dens fundamentering, som er nødvendig grunnet boligens plassering i skrått terreng. Muren og dens tilstand er ikke beskrevet av selger i salgsdokumentene, og takstmannen som foretak befarer av eiendommen på selgers vegne har ikke vurdert murens tilstand.

Foretaket har fremlagt et teknisk notat datert 17.1.23 fra intern takstmann T.:

4. Vurdering.

Eiendommen ble besiktiget 16 august 2022 sammen med eier, eiers takstmann og graveentreprenør.

Det ble avdekket noe utrasing lengst nord på støttemuren nedenfor der hvor gravearbeider over foregikk, se bilde 3 og 4.

Litt lengre sør på muren kunne man observere mindre deformasjoner, se bilde 9. På skiferlagt terrasse og skifermur ved utepeis var det synlige deformasjoner, se bilde 6, 7 og 8. Bildene er sammenlignet med bilder fra prospekt, se bilde 5. Det er tydelig at deformasjonene har oppstått etter overtakelse.

(...)

Alder på muren samtidig med klimaendringer med kraftigere nedbørsmengder er en sannsynlig skadeårsak. Ny eier har også igangsatt arbeider på overside av muren hvor det er fjernet trær, og arbeider har foregått med større maskin. Dette kan ha medført bevegelser og rystelser som har forårsaket og eskalert utglidning av muren.

Tørrstabilede murer er vanskelig å vedlikeholde i forhold til drenering da masser og drenering ikke kan skiftes ut uten at hele muren tas ned.

Levetid på denne type mur hvis muren er tilstrekkelig forankret og bygget riktig være ca. 80-100 år.

Når en mur først har sviktet vil murens opprinnelige konstruksjon og styrke bli svekket.

Større utrasinger og deformasjoner av muren kan forårsake skade på boligens fundamenter og konstruksjoner.

Med bakgrunn i murens alder og funksjon anbefales nødvendig tiltak for at ytterligere utrasing ikke skjer.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra takstmann H. av 1.10.23:

Konklusjon:

Med bakgrunn i det jeg har registrert det siste året og med de tiltak som er utført, er jeg ikke i tvil om at de tiltak som er utført er det riktige.

Ser vi på hva konsekvensene kunne blitt, med skade på både eiendommen ved utglidning av fundamenter på boligen, skader ved naboens eiendom og skader på omgivelsene på nedsiden av muren som jernbane, mennesker og biler, ja da er dette etter min vurdering en riktig utførelse.

(...)

Konsekvenser ved ikke å gjøre tiltak:

Tomta til boligen ligger i en sterk skråning terreng mot [Hovedveien]. Ved en utglidning av muren ville det ført til uante konsekvenser som for liv, helse og materialer.

Kjøper har vedlagt en rekke fakturaer, samt oversikt over kostnader og totalkostnad på kr 1 372 236.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,93 % av kjøpesummen. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger om eiendommens støttemur. Kjøper hadde en berettiget forventning om at det ikke var noen avvik ved muren, og at det ikke var et behov for å gjøre noen større utbedringsarbeider i nærstående fremtid. Støttemuren var helt avgjørende for boligen og eiendommens sikkerhet. Muren støttet opp grunnen som boligen var bygget på, og svikt ved støttemuren ville i ytterste konsekvens medføre at hele eller deler av boligen og eiendommen raste ut. Videre anførte kjøper at det ikke var utført arbeid knyttet til muren eller området rundt da raset fant sted. Kjøper utførte sikringstiltak ved å sette opp et sikringsnett, og dokumentasjonen viste at dersom sikringsnettet ikke var etablert før raset, ville stein rast nedover mot toglinjen og hovedveien på nedsiden av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 1 372 236, kr 4 000 i egenandel for advokatbistand, omkostninger, og forsinkelsesrente fra 6.2.23.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke i tilstrekkelig grad var dokumentert at støttemuren var avgjørende for boligens struktur og stabilitet. Støttemuren fremsto ikke som avgjørende for boligens kjerneegenskaper. Det var videre ikke gitt opplysninger om tilstand, byggemåte og byggeår for støttemuren ved salget, og kjøper måtte dermed påregne at støttemuren hadde ukjent oppbygning og tilstand, og kunne være fra byggeåret og dermed 68 år ved kjøpet. Støttemurens alder tilsa også at det var påregnelig med behov for vedlikehold og delvis utskiftning på kort sikt. Det ble vist til FinKN 2013-062, FinKN 2019-363, FinKN 2015-133, og FinKN 2018-026.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I den konkrete vurderingen la sekretariatet til grunn at kjøper måtte forvente at den aktuelle støttemuren var omkring 68 år gammel og ikke utbedret eller undersøkt nærmere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet svikt ved støttemur.

Utbedringskostnadene utgjør 7,93 % av kjøpesummen. I likhet med sekretariatet, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene ikke er omtvistet. Utbedringskostnadenes størrelse tilsier at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt for øvrig i sin vurdering av saken:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751.

Boligen var oppført i 1952 og var dermed 68 år gammel på salgstidspunktet. I salgsprospektet ble det riktignok opplyst om en "Nydelig, innholdsrik enebolig med utleiedel", med vakker utsikt som var "omfattende oppgradert", med bl.a. ny ytterkledning (2017/2018), nye terrassegulv, nye rekkverk og porter. Eier opplyste om at det i 2019 utvendig ble støpt støttemur mot vei og klargjort for glassfasade og støpt støttemur mot gårdsplass, og at det var anlagt terrasserte bed i 3 nivåer mot nord, samt lagt nye trapper til terrasse og bakkeplan. Det var opplyst om støpte kulverter (lyssjakter) langs hele grunnmuren mot øst, som hindret direkte jordtrykk mot muren.

For sekretariatet har det vært noe uklart om det er den delen av støttemuren som ble utbedret i 2019 eller om det er den øvrige delen av støttemuren som svikten gjelder. Ut fra husets plassering og omgivelsene rundt, forstår vi det slik at arbeidet på støttemur i 2019 ble gjort på øvre side av boligen (ved gårdsplass og vei), mens feil ved støttemur i denne saken gjelder nedsiden av boligen. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon, bl.a. teknisk notat, som baserer sin vurdering på en grunnmur fra byggeåret, er vi av den oppfatning at det er støttemuren det ikke er opplyst om nyere arbeid på denne saken gjelder.

At det var gjort arbeid på enkelte støttemurer omkring ett år før salget, ga kjøper forventninger til at støttemurene som var fra 2019 var i god stand. Det var derimot ikke opplyst om nyere arbeid på hele støttemuren/støttemurene. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Om bygningen var det også opplyst om støpt grunnmur hvor fundamentering og drenering fikk TG 2 på bakgrunn av alder. Det var for øvrig opplyst om at tomten er skrånende og terrassert med stort innslag av naturtomt, hvor grunnforhold/setningsskader iht. tilstandsrapporten heller ikke var kontrollert. Det var i tilstandsrapporten opplyst at eldre bygninger vil alltid ha noe retningsavvik og setninger. Det var altså gitt risikoopplysninger knyttet til støttemuren. Selger opplyste videre om sprekk i betong på terrasse. Dette var opplyst utbedret, pusset og det var lagt protanmembran. Det var vist til samme opplysning når det gjaldt spørsmål om utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger opplyste også om ufaglært arbeid/egeninnsats, herunder små pussreparasjoner.

Samlet sett måtte dermed kjøper forvente at den aktuelle støttemuren det nå er oppdaget feil ved var omkring 68 år gammel og ikke utbedret eller undersøkt nærmere. Nemnda har i tidligere praksis vært svært tilbakeholden med å anse svikt ved eldre støttemur som vesentlig avvik, jf. FinKN 2019-363. Som foretaket har vist til, har nemnda i all hovedsak lagt til grunn at vedlikehold og utbedring av eldre støttemur vil være påregnelig for en boligkjøper. (...)

Unntaket i praksis der det likevel foreligger en vesentlig mangel har vært tilfeller der avviket medfører alvorlige konsekvenser, herunder fare for liv og helse som f.eks. ved utglidning/utrasing, jf. bl.a. FinKN 2021-514. Selv om sekretariatet har vært i noe tvil, kan vi i denne saken ikke se at det er dokumentert at feilen er av en slik karakter eller alvorlighetsgrad.

Slik saken er dokumentert, kan skadeårsaken knyttes til alder, klimaendringer og kjøpers eventuelle arbeid på eiendommen, ref. teknisk notat av 17.1.23. Når det også fremgår av e-post 10.3.22 fra (firma W.) at bygningen virker "solid fundamentert på fjell", og det er randen av nedre utvendig terrasseplan som har sviktet, kan vi ikke se at svikten i seg selv utgjør et tilstrekkelig alvorlig avvik. Selv om utbedringskostnadene viser seg å bli store, og det er avdekket svikt ved støttemuren, kan vi altså likevel ikke se at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen ut fra opplysningene gitt forut for salget, slik saken er dokumentert, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bernhardsen – bemerker:

Flertallet kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse over, men har under tvil kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet. Flertallet bemerker at det legges til grunn at kjøpers forventning var at støttemuren var fra byggeåret, og opplysningene som var gitt ved salget om utbedringer av støttemurer i 2019 gjaldt andre støttemurer på eiendommen enn den som er aktuell i den foreliggende saken. Videre er det etter sekretariatets vurdering av saken klargjort at arbeidene som kjøper initierte på området overfor støttemuren, ble påbegynt etter utglidningen og er følgelig ikke del av skadeårsaken.

Ved sin vurdering av saken har flertallet lagt særlig vekt på at det etter sekretariatets vurdering av saken er fremlagt en fagkyndig uttalelse av 1.10.23 fra sertifisert takstmann H. I vurderingen heter det:

Konsekvenser ved ikke å gjøre tiltak:

Tomta til boligen ligger i en sterk skråning terreng mot [Hovedveien]. Ved en utglidning av muren ville det ført til uante konsekvenser som for liv, helse og materialer.

1. På platå over muren er det plen og gangareal med aktiviteter, i tillegg fundamentering for betongterrasse. Området ligger ca 10 m høyere enn selve skadestedet og en utglidning ville ført til katastrofale følger for mennesker som befant seg i dette området ved en utrasing.
2. Skadestedet ligger helt til nabogrense og hvor tørrmuren er del av naboens mur. En utglidning ville påført skader på naboens eiendom og liv og helse. Det er verdt å merke seg at naboeiendommen har inngangsparti i samme område hvor muren gled ut og det er generelt mye trafikk i dette området.
3. Ved en utglidning ville steinblokker på 5 - 600 kg rase ned gjennom skråningen og treffe tog/toglinje, samt videre på [Hovedveien] med bil og sykkeltrafikk. Dette i seg selv er helt klart en hendelse som ville være til fare for liv og helse. Det er viktig å merke seg at store steiner løsnet fra skade stedet i muren og begynte å rulle nedover fjellsiden mot toglinjen. Det var kun sikringer som tiltakshaver hadde satt opp på egen initiativ som forhindret de katastrofale følgene av steinspranget.

På bakgrunn av dette må det etter flertallets skjønn legges til grunn at svikt ved støttemuren kunne ha alvorlige konsekvenser, samt medføre fare for liv og helse. En utglidning av støttemuren kunne medføre konsekvenser for platået over muren og mennesker som befant seg der, jf. pkt. 1 i uttalelsen, konsekvenser for naboens eiendom og mennesker som eventuelt befant seg der, jf. pkt. 2, samt medføre fare for liv og helse for ferdselen på bilveien og toglinjen nedenfor boligen. Til tross for at kjøpers forventning var at støttemuren var i underkant av 70 år på kjøpstidspunktet, har flertallet – under noe tvil – og da særlig under henvisning til de alvorlige konsekvensene en utglidning av støttemuren kunne ha, kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene utgjør kr 1 372 236. Flertallet finner at det ved utmålingen må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Etter en skjønnsmessig vurdering er flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 450 000.

Kjøper tilkjennes også erstatning for utgifter til advokat (egenandel) med kr 4 000, jf. fal. § 21-2 og FinKN 2023-567. Flertallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning for ytterligere omkostninger med kr 20 281.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 450 000 og erstatning med kr 4 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet har som flertallet funnet saken vanskelig, men har etter en samlet helhetsvurdering funnet at påberopte svakheter ved boligens forstøtningsmur ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik i avhendingslovens forstand.

Mindretallet finner at murens alder på ca. 70 år alene – sett hen til generell forventet levetid på 80-100 år jf. de sakkyndige – medfører at et utbedringsbehov i nær fremtid ikke kan framstå som helt upåregnelig. At denne konkrete støttemuren befinner seg på en bratt og sterkt terrassert eiendom, hvor kreftene som tas opp i muren naturlig er store, forsterker dette fraværet av upåregnelighet. Når det så tillegges at støttemuren forut for kjøpet ikke på noe vis er fagkyndig vurdert, finner mindretallet samlet sett at svikt tilligger kjøpers risiko ved kjøp "as-is" – herunder slik at eventuelt avvik i form av tidligere svikt enn generelt forventet, ikke kan anses som vesentlig i avhendingslovens forstand.

Det bemerkes avslutningsvis at mindretallet deler flertallets syn om at murens fare for liv og helse må tillegges vekt i helhetsvurderingen, men mindretallet finner ikke at slik fare kan vekke ut

ovennevnte påregnelighetsbetraktninger. Den fare som her er beskrevet er i seg selv påregnelig, og ville tilkommet ved svikt i muren på ethvert tidspunkt. Mindretallet finner etter dette at ansvar ikke kan konstateres i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).