

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1164

25.11.2025

Protector Forsikring ASA

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

Avvik ved støttemur – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1976 ble solgt «som den er» for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.19. På eiendommen er det støttemur som holder deler av hagen oppe mot en nedenforliggende naboeiendom. I salgsprospektet var boligen markedsført som «meget pen og godt ivaretatt». I selgers egenerklæring var det svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen. Videre var terrengforhold gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var sprekker i støttemuren. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at støttemuren ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at muren heller ikke var vurdert i tilstandsrapporten. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 370 727, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved støttemur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

På den aktuelle eiendommen i Agder, er det oppført en enebolig i 1976. Deler av eiendommen – mot sør og øst – har en større støttemur som holder deler av hagen oppe mot en nedenforliggende naboeiendom.

I salgsprospektet var det ingen direkte opplysninger om den aktuelle støttemuren. Den innledende beskrivelsen av eiendommen var slik:

Boligen ligger godt tilbaketrukket fra (...) på ei av områdets beste tomter med usjenert beliggenhet, flott utsikt, samt sol fra morgen til kveld. Pent opparbeidet tomt med stor solrik usjenert terrasse med sol fra morgen til sent på kveld.

Under overskriften «Tomt» fremgikk følgende:

Areal: 949 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor solrik opparbeidet eiertoimt fritt med lite innsyn og med utsikt over sjøen. Tomten er opparbeidet med stor solrik usjenert terrasse over garasje og terrasse på gårdsplass, noe som sikrer sol fra morgen til kveld. Ellers er tomten opparbeidet med noe hage og noe naturtomt. Asfaltert gårdsplass.

Dobbel frittliggende garasje og garasje i tilknytning til boligen.

For øvrig ble selve eneboligen beskrevet som bl.a. «meget pen og godt ivaretatt» og at det var gjort «betydelige oppgraderinger de seneste årene».

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1995. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 4 om kjennskap til «setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende», var det krysset av for «nei».

I tilstandsrapportens innledning fremgikk:

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av selve boligen, utvendige murer, gjerde, trapper på eiendommen er ikke kontrollert.

Punktet «Terrengforhold» ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 050 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.19, og etter det opplyste overtatt av kjøper 30.8.19.

Kjøper ble i januar 2023 kontaktet av en barnehage på en naboeiendom og gjort oppmerksom på at det var sprekker i støttemur som vendte mot barnehagen.

Kjøper reklamerte den 31.1.23 over at det var «avdekket store sprekker og forskyvninger i støttemur» og at det var «tydelig at det tidligere er gjort utbedringsforsøk knyttet til muren». Det ble bedt om selgers kommentar og spurt om selger hadde gjort utbedringsarbeider i sin eiertid.

Foretaket gjenga 10.2.23 selgers svar slik:

Selger opplyser til selskapet han han ikke er kjent med sprekker og forskyvninger i støttemur, og heller ikke at det er gjort utbedringsforsøk tilknyttet muren (da vi ikke har fått opplyst hvilken mur det er snakk om la han til grunn at det var en mur bak på tomten). Han opplyser videre at forskalingen på muren sprakk, og at den av den grunn ble litt tjuukkere enn den skulle vært. Dette er imidlertid 25-30 år siden.

Kjøper innhentet en uttalelse fra en nabo, som i e-post 17.2.23 skrev:

Jeg kan bekrefte at det var utført arbeid med muren på baksida av eiendommen din til barnehage, bak det lille huset i barnehagen. Det var i ca. 2015 (jeg husker ikke nøyaktige).

Jeg vet ikke hvordan konkret det ble gjort eller andre detaljer.

Kjøper innhentet videre en rapport fra byggefirma J, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Boden står rett ved siden av muren som er på vei ut mot boden. Så dette må tas med alvor med tanke på hva om den muren kommer helt ut og treffer boden eller i verstefall treffer en unge? Dette var noe som en av voksne til ungene på pekte da de så at en bit av betongen hadde ramlet ned.

(...)

Som du tydelig kan se, så har forrige eier prøvd å støpe i mot eksisterende betong mur for å prøve å holde muren på plass (noe som ikke har holdt og ikke er utført på faglig måte.

Fra samme firma ble det fremlagt to prisestimat på hhv. kr 576 250 inkl. mva. og kr 1 191 937 inkl. mva.

Foretaket innhentet en rapport fra byggefirma A datert 10.5.23:

Konklusjon

Vi har gjort noen antakelser opp mot våre beregninger for å kunne gjøre en vurdering av murens stabilitet. Dersom vi skal konkludere med 100% sikkerhet må det gjøres store inngripende arbeider, både mht. økonomi og fysiske arbeider. Dette er ikke formålstjenlig opp mot hva vi ønsker å oppnå med rapporten, som er begrenset til å konkludere for murens stabilitet og faren for kollaps.

Ut fra hva vi er fortalt er muren bygget i ca. 1995, altså er muren ca. 28 år. Forventet levetid på slike konstruksjoner er ca. 50 år.

Vi konkluderer med at muren ikke utgjør en fare for omgivelsene rundt mht. stabilitet og faren for kollaps. Det kan hende at muren vil få noe utbøyning i topp, men ikke noe som utgjør en fare for kollaps.

Foretaket oppga senere følgende om selgers kjennskap:

Selger erkjenner å ha gjort arbeid på støttemuren. All den tid (byggmester J.) sin takstrapp rapport legger til grunn at muren vil vare ut sin forventede levetid, er dette ikke et "omstende" ved eiendommen som kjøper "hadde grunn til å rekne med å få" jf. avhl. § 3-7.

Videre er det på det rene at innvirkningsvilkåret heller ikke kan sies å være innfridd jf. avhl. § 3-7.

På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd.

Kjøper innhentet deretter en vurdering og tilbud fra byggmester D datert 11.7.23:

Befaring av forstøtningsmur (...)

Vi hadde en befaring av forstøtningsmuren din.

Muren heller utover og vi ser at det er støpt på en forsterkning på denne i bunnen.

Er det noe dokumentasjon på muren? Prosjekteringsgrunnlag?

Vi anbefaler at det støpes en ny mur for å holde massen på plass.

Eventuelt så må den testes og prosjekteres av fagkyndige personer som driver med dette.

Byggmester D ga tilbud om utbedring til kr 1 370 727 for ny mur og bod.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann R datert 17.1.24:

Forstøtningsmuren - Avviket.

I tilbudet fra byggefirma J er det lagt med en bildedokumentasjon som beskriver tilstanden på muren. Både tilbud fra byggmester D og byggefirma J ligger med som vedlegg til denne rapporten, 5 og 2 sider. Samlet 7 sider.

For undertegnede er det klart at det på et eller annet tidspunkt, for ikke så veldig lenge siden, er det foretatt utbedringsarbeider på muren. Arbeidet er gjort i området der barnehage har sin «sovebu». Arbeidet er ut fra hva undertegnede kan se, gjort som en sikring av muren for at den ikke skal rase ut. Arbeidene ser helt klart ut til ikke å være fagmessig utført. Hvordan armeneing og oppbygning er foretatt er umulig å si noe om. For å kunne gjøre dette må man få tilgang til prosjekteringen av den opprinnelige muren og de sikringsarbeider som er utført senere. Dette er ikke fremlagt og etter det undertegnede forstår finnes det ikke slikt underlagsmateriale. Selve utbedringen av muren har en tydelig utbuling og avslutningen av den utbedrede muren, på toppen, har armeringsjern som stikker ut. Bul, armeringsjern og den generelle utførelsen på utbedringen av muren, og selve muren, tyder sterk på at selve muren og utbedringen ikke er utført av fagmessig.

Undertegnede kan ikke, og vil ikke, si noe om styrken til muren og dens utbedring, samt om den vil kunne holde tilbake det jordtrykket som åpenbart er bak muren. Dette vil, etter undertegneds vurdering, vært uansvarlig å si noe om uten å ha fått fremlagt nevnte prosjektering av den opprinnelige muren og selve utbedringen av denne.

Ut fra den manglede dokumentasjonen som foreligger og utseende på muren, samt at den ligger på en plass og i et område hvor en utglidning vil kunne få katastrofale følger, rett over «sovebu» til barnehagen, er undertegnede av den formening at muren må sikres og utbedres.

Begge tilbudene som er innhentet beskriver på en god måte de arbeider som antas må gjøres. For å kunne si noe eksakt om hvordan arbeidet må utføres, må arbeidet prosjekteres.

Undertegnede har kalkulert utbedringskostnaden ut fra at mur må erstattes med ny mur i sin helhet. De priser som er innhentet virker å være riktige. Dog er nok priser noe lave i forhold til økningen i byggekostnader. Ut fra byggekostnadsindeksen kan det legges på innhentede priser mellom kr. 20.000,- kr. 30.000,-

En normal utbedringspris ut fra den beskrivelse som er gitt i de to innhentede tilbud vil i dag være mellom kr. 1.210.000,- og kr. 1.390.000,- inkl. mva.

Kjøper innhentet også en rapport datert 21.6.24 via egen bygningsforsikring i Fremtind. Fra rapporten gjengis:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade er sannsynlig sprekkdannelse i mur som følge av sig i terreng/hageanlegg som tilstøter mur mot barnehagen over tid.

Årsak til sig og sprekkdannelse har sannsynlig sammenheng med masse som er i hage anlegg ikke har tilstrekkelig drening da det er nærliggende å tro at terreng forhold var annerledes før tilstøtende barnehage ble ny-oppført. Hage anlegg og masser var sannsynlig tilpasset det tidligere terreng forholdet.

Undersøkelser viser indikasjoner på at tidligere eier som hadde boligen fra 1995 til salg i 2019/24år har gjort forsøk på å lage støtte til muren mot nabo som ses på bilder i rapport. Dette er en indikasjon på at sig har skjedd over tid, men dette står ikke nevnt i salgsrapport som er vedlagt i tillegg til rapport.

Det er opplyst fra forbipasserende i barnehagen at det har ramlet ut stein/masse fra mur i nyere tid som er en indikasjon på at masser er i bevegelse.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Det er anbefalt og gjøre nødvendig tiltak i hageanlegg/masse for å hindre at mur gir etter og vurdere tilstand på eksisterende mur om den burde skiftes ut eller kan forsterkes.

(...)

Skadeomfang

Følgeskader på mur mot tilstøtende barnehage som viser tegn til sig og trykk fra masse til hageanlegg. Det er anbefalt å gjøre tiltak for å hindre at mur gir etter mot barnehagen sitt område og ute-hus.

(...)

Oppsummering

Årsak til skade er sannsynlig sprekk i mur tilstøtende barnehage grunnet sig i masse til hageanlegg tilhørende forsikringstaker sin eiendom.

Stedlige tegn indikerer at det har vært sig over tid og tidligere eier har forsøkt og lage en støttemur antakelig i perioden etter barnehagen ble ny oppført. For å utbedre sig og skade på mur må mest sannsynlig masse i hageanlegg opp og skiftes ut til masse som drenerer tilstrekkelig og mur vurderes om den kan forsterkes eller må skiftes ut med ny mur.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved muren. At muren hadde sprekker og holdt på å rase var helt klart en omstendighet som var omfattet av selgers opplysningsplikt. Det var tydelig at det var gjort tiltak for å støtte opp muren i selgers eiertid, og kjøper viste i tillegg til naboens uttalelse. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 370 727, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 20.3.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket anførte i hovedsak at forhold ved muren ikke var et «omstende» som var omfattet av opplysningsplikten, og viste til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til negative forhold ved muren. Opplysningsplikten omfattet heller ikke tidligere skader som kjøper hadde grunn til å tro var tilfredsstillende reparert, jf. Rt. 2007 s. 1587. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, og foretaket viste til at muren ikke ble vurdert ved salget, at det var tale om en støttemur på ca. 28 år, og at det ikke var sannsynliggjort at muren var i ferd med å rase ut.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. For det første viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert brudd på selgers opplysningsplikt. Når det gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum, viste

sekretariatet bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at hele muren måtte utbedres, og at rimeligste forsvarlige utbedringskostnad ikke oppfylte vesentlighetskravet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 annet punktum. Kjøper har krevd saken lagt frem for nemnda. Nemndsansmodningen er ikke begrunnet utover en henvisning til at sekretariatets vurdering anses å være feil.

Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatets vurdering er etter dette at det er uklart om, og i så fall i hvilket omfang, det må gjøres noe med muren nå eller før utløpet av forventet levetid for muren. I utgangspunktet vil bevisbyrden for dette påhvile kjøper.

Slik vi ser det er det ut fra foreliggende opplysninger ikke sannsynliggjort at det foreligger nødvendige utbedringsarbeider som oppfyller det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Dette gjelder også selv om vi tar med den tidligere mangelen med vanninnsig i garasjen i vurderingen. Utbedringskostnaden utgjorde der kr 135 000, hvilket utgjør 3,33 % av kjøpesummen.

Nemnda slutter seg til dette. Det foreligger dermed ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Om vurderingen etter avhl. § 3-7 har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Slik vi ser det foreligger det ikke noen opplysningsplikt isolert sett om hendelsen ved oppføringen i 1995 som ifølge selgers gjengitte forklaring i rapport var at: «Bulen på muren mot syd, er etter et uhell siden forskalingen ga etter og røk under utstøpingen. I den forbindelse kom det ut noe betong under muren og over til naboen (barnehagen)».

Neste hendelse forstår vi var ved oppføringen av barnehageboden, antatt rundt 2015, der selgers forklaring i rapporten er: «Når boda til barnehagen skulle bygges kom det frem noe betong i underkant av muren. Dette ble meislet bort, og da sprakk muren mot bakkant av boda». Som nevnt forstår vi det slik at ekstramuren ble satt opp i denne forbindelse.

Slik vi ser det kan det foreligge noe mer tvil om dette forholdet omfattes av opplysningsplikten.

Dersom selger har fått det utbedret av fagfolk, og det i tillegg ikke er gitt noen ytterligere indikasjoner på risiko som følge av forholdet, er vi imidlertid av den oppfatning at heller ikke dette forholdet er omfattet av opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har ut fra foreliggende opplysninger kommet til at det ikke er sannsynliggjort brudd på opplysningsplikten etter § 3-7, men gjentar at vurderingen er vanskelig ut fra noe uklart saksforhold.

I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Også nemndas flertall har funnet vurderingen bevismessig krevende, men har landet på samme konklusjon som sekretariatet. Det kan klart nok stilles spørsmål ved om selger burde ha informert om de arbeider han gjennom årene utførte på støttemuren. Det vises her til at egenerklæringsskjemaet punkt 4 eksplisitt spør om selger kjente til om «det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende». Det er imidlertid noe bevismessig uklart for flertallet hva som var årsaken til selgers arbeider på muren, herunder om det faktisk var slike sprekker som skjemaet etterspør. Hvorvidt selger oppfattet en risiko eller fare ved muren er også usikkert. På bakgrunn av nemndas skriftlige behandling kreves normalt klare bevismessige holdepunkter for å konstatere mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-7. Flertallet finner at slike klare bevismessige holdepunkter per nå ikke foreligger, og at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet i bevisvurderingen. Arbeidene i 2015 kan vanskelig ha skyldtes noe annet enn «riss/skjevheter [...] eller lignende». Selgers endrede forklaring om arbeidet i 2015, kombinert med at han husker detaljer fra oppføringen i 1995, men ikke hvem som utførte arbeidet i 2015, indikerer at opplysninger om ufaglært arbeid er tilbakeholdt. Spørsmålet er likevel ikke uten tvil, og muntlig vitneavhør kan få utslagsgivende betydning. Da nemndas behandlingsform er skriftlig, må den delen av saken som gjelder avhl. § 3-7 etter mindretallets syn avvises etter vedtektenes punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).