

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1264

15.12.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved støttemur – reklamasjonsfristen – grov uaktsomhet hos selger? – (tidl.) avhl. § 4-19 tredje ledd.

En enebolig fra 1948 ble solgt «som den er» for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.20. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde «relativt normal standard», men at noe oppussing måtte påregnes. To år etter overtakelsen kollapset deler av en støttemur mot nabo. Kjøper reklamerte over forholdet to år senere, ca. 4,5 år etter overtakelsen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes som følge av grov uaktsomhet hos selger. Foretaket anførte at det var reklamert for sent, og at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1948.

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

Boligen og eiendommen generelt fremstår med en relativt normal standard. Noe oppussing må påberegnes

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget. Grunnmur ble gitt TG 2 og fundamenter TG IU. Frittstående garasje ble gitt TG 2 etter en forenklet og overordnet vurdering.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2017.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.20, og overtatt av kjøper den 15.1.21.

Kjøper har opplyst at deler av støttemuren mot nabo kollapset i 2022.

Kjøper engasjerte byggefirma A som var på befaring i juni 2023, og fra deres vurdering hitsettes:

Muren mot nabo har mye sprekker og er i ferd med å kollapse. Dette er en gammel mur (30år+). Jeg mener sprekker og skader ser gamle ut og har kommet lenge før kunde kjøpte huset.

Jeg ser på dette som en hastesak, der som mur kollapse kan den dra med seg garasjen ned til nabohuset.

Dårlig forarbeid, lite armert og evt dårlig kvalitet på betong er en del av årsaken, i tillegg er uklart hvilken masse er brukt som tilbake fylling mot mur.

Garasjen har seget noen cm mot muren. Dørblad og port er skjevt. På det nærmeste står garasjen ca 45cm ifra muren.

Min vurdering er at eksisterende mur må rives og støpes ny mur. Der som garasjen står så nærme muren må den også rives og bygges på nytt. Dette krever en jobb av en grunntrepreneur i tillegg til betongentreprenør.

Det ble også fremlagt en skaderapport fra F AS av 4.9.23, innhentet av If Skadeforsikring:

Mur har løsnet i bunn og forskjøvet seg ut mot nabo, det er store sprekker på hele muren. Dårlig forarbeid og frostspreng er nok grunn til muren er i ferd med å kollapse.

Kjøper har fremlagt en SMS fra nabo av 24.6.24, som opplyste å ha tatt kontakt med tidligere eier i 2016/2017 angående sprekker i muren:

Før 2018 (2016/2017 etter melkedammen ble gravd opp for å legge ned ledninger, tror jeg) tok jeg kontakt med daværende eier, da jeg så sprekker i muren hans, og at den var såvidt begynt å sige ut. Han sa han prøvde å få dekke noe på forsikringa ved å «skyld» på sprengning - uten hell. Jeg hørte ikke noe mer ang saken. Jeg flyttet ut i 2018, og tilbake i 2022. Da var muren blitt mye verre, og raste til slutt ut på min platting.

Kjøper reklamerte til foretaket den 2.5.25.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke var kjent med forholdet, og foretaket har gjengitt følgende fra selgers tilbakemelding:

Dette er iallfall nytt for meg.

jeg har ikke sett noe av det som han skriver om her.

jeg hadde jo en gjennomgang av takstmann på alt før denne Eiendommen skulle selges.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om svakheter ved muren. I tillegg har kjøper anført at foretaket måtte legge frem hvilke dokumenter selger fikk ved sitt kjøp av boligen. Kjøper har også anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til at kjøper først reklamerte 2,5 år etter at de oppdaget mangelen i november 2022, og to år etter at skaderapport forelå i 2023. Foretaket har vist til at det fortsatt ikke var fremsatt et spesifisert krav som redegjorde for nødvendige utbedringsarbeider eller kostnader. Foretaket kunne heller ikke se at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Foretaket hadde forsøkt å innhente salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen, men ikke mottatt denne fra meglerforetaket eller selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger hadde utvist grov uaktsomhet, og et ev. mangelskrav var dermed bortfalt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at kjøper har reklamert for sent over mangler ved støttemuren, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda er enig i dette. Spørsmålet er om unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at bevisbildet og dokumentasjonen er noe tynt. Det tas forbehold om at vår behandling er skriftlig, med de begrensingene dette medfører.

Selger har ifølge foretaket bestridd kjennskap til de påreklamerte forhold. Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det ingen klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selgers forklaring er uriktig, eller at selger hadde kjennskap til konkrete svakheter eller feil ved støttemuren da han solgte boligen til kjøper i 2021.

Når det gjelder uttalelsene fra naboen, forstår vi det slik at naboen sikter til en samtale med en tidligere eier av eiendommen i 2016/2017. Selger i vår sak har eid boligen siden 2017, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon eller opplysninger som tilsier at selger fikk risikopplysninger om den aktuelle støttemuren

da han kjøpte boligen i 2017.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke at det er sannsynliggjort at det foreligger opplysningssvikt fra selger eller takstmannen etter avhl. § 3-7. Det er uklart hvordan murens tilstand var på salgstidspunktet, og det er videre uklart hvor synlig og tilgjengelig støttemuren var ved takstmannens befaring. På bakgrunn av bildene fremstår muren i hovedsak å være synlig fra naboens hage/tomt.

I alle tilfeller kan vi ikke se at det skal ha bli utvist slik grov uaktsomhet, uærlighet eller uredelighet som avhl. § 4-19 tredje ledd gir anvisning på. (...)

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra sakens dokumenter ikke er sannsynliggjort at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse i denne saken, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at denne gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder kjøpers anmodning om at selger/foretaket fremlegger salgsprospektet med vedlegg fra selgers erverv av boligen, forstår nemnda det slik at foretaket har gjort bestrebelser på å fremskaffe denne dokumentasjonen uten at det har lyktes. Nemnda kan ikke se at foretaket/selger, slik saken er opplyst, kan lastes for at det ikke har vært mulig å fremskaffe disse dokumentene.

Nemnda er etter dette kommet til at kjøpers krav er bortfalt som følge av for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).