

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-614

13.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Ulovlig støttemur i strandsonen – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.12.18. Ved salget ble boligen markedsført som en «*familiebolig med praktfull sjøutsikt og gode solforhold*», og tomten rundt boligen var opparbeidet med en stor støttemur. I salgsprospektet hadde megler vist til at det forelå ferdigattest fra 1986 og vedtaket/ferdigattesten ble vedlagt salgsdokumentasjonen. I egenerklæringen ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger som skulle tilsi at støttemuren var ulovlig oppført. Selger opplyste samtidig om at «*inngangsparti*» på boligen hadde blitt påbygget siden byggeåret, og om en pågående sak med kommunen vedrørende garasjen. Etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på at støttemuren var ulovlig oppført. Kommunen fattet vedtak om retting, som ble stadfestet av Statsforvalteren den 3.5.22. Etter dette ble tiltaket/støttemuren godkjent ved at kommunen innvilget en etterhåndsgodkjennelse, og det ble gitt ny ferdigattest den 31.8.23. Kjøper anførte at selger måtte ha vært kjent med at støttemuren ble oppført ulovlig og at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen var uriktig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdet, og at det var selgers nå avdøde ektemann som hadde hatt ansvaret for oppføring av muren. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 612, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig oppført støttemur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 1985.

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

Familiebolig med praktfull sjøutsikt og gode solforhold.

(...)

FERDIGATTEST / MIDL. BRUKSTILLATELSE:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.04.1986. Dokumentet kan leses hos megler.

Det fremgikk av kjøpekontrakten at ferdigattesten fra 1986 som gjaldt «Tomannsbolig nybygg» var forelagt kjøper før avtaleinngåelsen.

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, som bl.a. viste den aktuelle støttemuren.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at støttemurer på tomten ikke var vurdert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret 1985. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 11 om kjennskap til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette, var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Garasjen

På spørsmål i pkt. 12 om kjennskap til om det var foretatt endringer i boligen fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l., ble det krysset av "ja":

Påbygg inngangsparti

På spørsmål i pkt. 13 om kjennskap til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedr. eiendommen, var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Gjelder garasjen

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 4.12.18, og overtatt av kjøper den 1.3.19.

I forbindelse med en generell ulovlighetsoppfølging av byggetiltak i strandsonen, fikk kjøper et pålegg om retting av ulovlig støttemur fra kommunen ved vedtak datert 8.12.21. Pålegget ble deretter stadfestet av Statsforvalteren den 3.5.22. Etter dette har kjøper fått støttemuren godkjent ved at kommunen innvilget en etterhåndsgodkjennelse med påfølgende ferdigattest av 31.8.23.

Kjøper har fremlagt en rekke fakturaer for alle kostnader pådratt ved søknadsprosessen på til sammen kr 115 612.

Statsforvalteren oppga bl.a. følgende i sitt vedtak av 3.5.22:

Det er også vist til at «Bygningskontrollør fra Bergen Kommune var gjentatte ganger på tomten mens byggearbeidene pågikk, uten at dette avstedkom tilbakemeldinger om ulovlig byggearbeid.» Videre er det vist til at «At saksbehandler som behandlet denne søknaden ikke forstod at tiltaket innebar en form for mur e.l., ser vi på som lite sannsynlig.» Dette er ikke ensbetydende med at muren er godkjent som en del av tillatelsen til oppføring av tomannsbolig. Vi viser i denne sammenheng også til at tomannsboligen fikk ferdigattest i 1896, og det er opplyst at muren først ble ferdigstilt i 1990/1991.

(...)

Statsforvalteren har etter vurderingene over kommet til at det foreligger søknadspliktig tiltak på eiendommen - mur - som ikke er omsøkt, og som derfor er ulovlig. Slik vi vurderer saken er det tilstrekkelig dokumentert og gjort rede for at tiltaket er ulovlig.

Foretaket har oppgitt at selger ikke var kjent med forholdet, da det var selgers avdøde ektemann som ordnet med støttemuren. I e-post fra foretaket av 6.12.21 fremgikk:

Vi har vært i kontakt med selger som opplyser om at hun ikke er kjent med det som fremgår av pålegg fra X kommune. Selger viser til at eiendommen er bygget og utført etter den landskapsplanen som var vedlagt byggesøknaden, og at denne byggesøknaden ble godkjent av X kommune mai 1985.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, ettersom selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det ble bl.a. vist til at boligen var oppført i regi av selger og selgers familie, og at det måtte legges til grunn at selger hadde svært god kjennskap til oppføringsprosessen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 115 612, samt forsinkelsesrente fra 16.11.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel, da selger ikke kjente til lovligheten eller ulovligheten av støttemuren. Foretaket har vist til at det var selgers avdøde ektemann som fikk muren oppført i sin tid. Foretaket mente at saken av den grunn og på bakgrunn av selgers alder ikke var egnet for skriftlig saksbehandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at det dermed forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysningssvikt om ulovlig oppført støttemur. Sekretariatet kom i sin vurdering til at selger kjente eller måtte ha kjent til den ulovlige oppføringen:

Slik saken er forelagt oss anses det som dokumentert at den aktuelle støttemuren ble oppført ulovlig etter at ferdigattesten av 1986 ble utstedt, herunder har Statsforvalteren redegjort for at muren ble oppført i 1990/1991. Hvilket betyr at boligen faktisk ble solgt med en ulovlig støttemur.

Det er heller tvilsomt at selgers påståtte uvitenhet fremstår som mer sannsynlig enn ikke, da selger iht. egenerklæringen ellers har hatt god kjennskap til boligen, herunder var selger bl.a. kjent med en usikkerhet rundt inngangspartiet og garasjen. Uavhengig av dette har selger uansett svart mangelfullt på spørsmålene i egenerklæringsskjemaet punkt 12, ved å ikke opplyse om at støttemuren ble oppført etter ferdigattesten av 1986 og det i regi av selgers avdøde ektemann. Vi bemerker at en støttemur oppført like etter ferdigattest, typisk blir oppført ulovlig. Vi forstår det også slik at ulovligheten/støttemuren ble avdekket av kommunen fordi eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø, og det skjerper selgers opplysningsplikt, da det foreligger en allmennkunnskap om at det her foreligger en streng praksis for nye byggetiltak. Dersom det forutsettes at selger ikke hadde nærmere kjennskap til støttemuren en det foretaket har forklart, var selger klar over at muren ble oppført rundt 1990-1991, og at lovligheten i beste tilfelle var ukjent.

Etter vår vurdering skulle kjøper dermed fått opplysninger om at støttemuren ble oppført i regi av selgers tidligere ektemann i 1990-1991, og at selger ikke hadde nærmere kjennskap til lovligheten av muren. Vi mener videre at disse opplysningene hadde gitt kjøper en særlig oppfordring til å vurdere risikoen og til å foreta nærmere undersøkelser.

Nemnda har funnet vurderingen av selgers kunnskap krevende. Det springende punktet er altså om det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til usikkerhet omkring støttemurens lovlighet og dermed skulle ha opplyst om dette.

Foretaket har vist til at det var selgers ektefelle som håndterte støttemuren for nesten 30 år siden, og at selger selv verken hadde kunnskap om søknad, tillatelse eller medkontrahenter om forholdet.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken er det vanskelig å danne seg en klar formening om hva selger må ha kjent til om støttemuren. På den ene siden må det i alminnelighet antas at den gjengse selger vil være kjent med at større innretninger/oppføringer på en eiendom normalt vil kreve en eller annen form for tillatelse fra kommunen. Usikkerhet omkring dette skal normalt også formidles. På den andre siden ligger oppføringen av støttemuren i akkurat denne saken meget langt tilbake i tid, og nemnda har få eller ingen opplysninger om selgers konkrete involvering i tiltak som ble gjort på eiendommen. Det ble heller ikke spurt eksplisitt om «støttemur» i egenerklæringsskjemaets pkt. 11-13, hvilket kunne ha invitert selger til å tenke gjennom problemstillingen. Nemnda er usikker på om – eller hvor mye – det kan trekkes ut av at selger har angitt kunnskap om to andre forhold på eiendommen, nemlig garasjen og påbygg over inngangsparti. Støttemuren er ikke på samme måte en integrert del av selve huset/bygningen.

Kunnskapskravet i avhl. § 3-7 innebærer at selger «kjente» eller «måtte kjenne til» forholdet. Slike saken er opplyst per i dag finner nemnda – riktignok under noe tvil – at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at den ikke ser bort fra at umiddelbar bevisføring omkring spørsmålet kan lede til et annet resultat.

Nemnda finner for sin del også grunn til å stille spørsmål ved om ikke eiendomsmegleren i saken i noen større utstrekning skulle ha undersøkt de offentligrettslige forholdene rundt støttemuren. Spørsmålet er dog ikke tatt opp eller belyst av partene i saken, og nemnda finner derfor ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Kjøpers mangelskrav tas dermed ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).