

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-799

18.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skjevheter ved støttemur – synlig forhold? – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2 og 4-19.

En enebolig oppført i 1965 ble solgt for 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.8.23. Eiendommen ble solgt ved fullmakt. Ved salget var det opplyst at eiendommen i hovedtrekk hadde standard fra byggeår, og at det forelå et renoveringsbehov. I tilstandsrapporten ble grunnmur vurdert til TG 2. Byggegrunn ble gitt TG IU, og det ble presisert at byggegrunnens oppbygning ikke var kjent. I egenerklæringen krysset selger «ja» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, og beskrev vertikale setningsskader under et kjellervindu. Kjøper overtok eiendommen 18.10.23. Omtrent 8 måneder senere, den 3.6.24, reklamerte kjøper over skjevheter ved en støttemur. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at det ikke var gitt negative opplysninger om muren i salgsdokumentasjonen. Det ble fremholdt at muren var så skjev at den utgjorde en sikkerhetsrisiko. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i all hovedsak til støttemurens alder, og anførte i tillegg at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Det ble vist til at forholdet var svært synlig, slik at fristens utgangspunkt måtte settes til nært overtakelse. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 189 869.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter ved støttemur, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1965.

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

Enebolig med barnevennlig beliggenhet (...) Oppgraderingsbehov

Kort om eiendommen

(...)

Hyggelig eldre enebolig i et attraktivt boligområde (...)

Boligen fremstår velholdt med hovedtrekk standard fra byggeår

Standard

Lettstelt enebolig med oppgraderingsbehov

Det fremgikk bl.a. følgende av tilstandsrapporten:

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 - Grunnmur

Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Risset er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden, men for å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling bør forholdet holdes under oppsikt.

TG IU - Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Av egenerklæringsskjemaet fremgikk det at eiendommen ble solgt ved fullmakt. Det ble kryssset «ja» på spørsmål om kjennskap til skjevheter/setningsskader, med følgende kommentar:

Vertikal under et kjellervindu

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.8.23, og overtatt av kjøper den 18.10.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at en støttemur på eiendommens grense til nabo var skjev.

Det ble innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma O datert 21.5.24:

Tilleggs punkt FT kom med under befaringen jordmassene fra plenen presser støttemuren mot nabotomten, ca 30-40cm høyde forskjell, muren hellernå ca 10cm i topp inn mot naboen. ca 23-24m lang

(...)

[Bilde] støttemur i tomtegrensen presses ut av jordmødrene

tilleggsfunksjoner FT kom med under befaringen, støttemur med stålgjerde er i ferd med å falle inn til naboen, jordmassen presser muren mot nabotomten gjennomsnittlig ca 30-40cm høydeforskjell.

Kjøper reklamerte over forholdet den 3.6.24.

I sakens anledning ble det også innhentet reklamasjonsrapport fra M AS.:

Enebolig fra 1965. Kjøper overtok boligen oktober 2023. Kjøper har nå avdekket avvik ved støttemuren på eiendommen. Ettersom jordmassene fra plenen presser støttemuren mot naboen, er kjøper redd for at den om noe tid vil rase ned.

Det er ikke gitt noen opplysninger om støttemuren i salgsoppgaven. Støttemuren er heller ikke tilstandsvurdert. Terrenget er om talt som «flatt». Støttemurer er regnet for å ha en levetid på opptil 100 år, slik at denne ikke har utgått sin levetid.

(...)

Registreringer / påviste forhold:

[Bilde] Bilde fra vegen hvor støttemuren er høyest over terrenget. Man kan tydelig se skjevheten i den.

(...)

Ved vegen er støttemuren målt ca. 55 cm over terrenget. Ukjent hvor mye den «stikker under» terrenget.

[Bilde] Bilde fra litt inne på naboeiendommen. Man kan tydelig se skjevheten i den.

(...)

[Bilde] Bilde fra andre enden av støttemuren hvor den er lavest over terrenget. Målt til ca. 28 cm.

(...)

Årsak:

Støttemuren er blitt skjev på grunn av jordtrykk. Det er ikke gravd opp på stedet, men det er svært sannsynlig at støttemuren ikke er oppført på telesikre masser, samt at det er svært sannsynlig at støttemuren ikke er isolert.

(...)

Konsekvens / konklusjon:

Konsekvensen av avviket er at støttemuren på kort eller lang sikt kan få sammenbrudd på grunn av bevegelser i grunnen på grunn av jordtrykk, da massene omkring støttemuren ikke er telesikre.

For å utbedre avviket så må eksisterende støttemur rives og ny støttemur settes opp igjen. Det anses som lite hensiktsmessig å rette opp eksisterende støttemur.

I rapporten ble det gitt et estimat på utbedringskostnader, basert på bl.a. tilbud kjøper hadde innhentet for utbedring. Det fremgikk av takstmanns kalkyle at estimatet var på kr 187 868 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt negative opplysninger om støttemuren ved salget. I den forbindelse ble det vist til at støttemurer hadde en levetid på 100 år, slik at støttemuren ikke hadde utlevd sin levetid. Ifølge kjøper måtte muren også anses for å utgjøre en sikkerhetsrisiko, som også talte for at forholdet var upåregnelig. Videre har kjøper anført at det ble reklamert rettidig. Ifølge kjøper ble forholdet avdekket i mai 2024, slik at reklamasjon inngitt i juni var innenfor lovens frist jf. avhl. § 4-19. Etter kjøpers syn var det ikke grunnlag for at støttemurens tilstand burde ha blitt avdekket på et tidligere tidspunkt. Det ble vist til at støttemuren ikke var vurdert eller i særlig grad omtalt i salgsdokumentasjonen, samt at det skal ha vært snødekke i månedene etter kjøper overtok eiendommen. Kjøper viste til FinKN 2024-156.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 199 869, inkludert takstutgifter på kr 12 000, i tillegg til forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og anført at det uansett ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at det var tale om påregnelig vedlikehold og oppgradering i lys av alder, samt at forholdet var synlig slik at reklamasjonsfristen startet å løpe kort tid etter overtakelse. Det ble også vist til formuleringer i kjøpers reklamasjonsrapport, som etter foretakets syn indikerte at kjøper var kjent med murens tilstand også før mai 2023.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet bemerket at forholdet uansett ikke fremsto upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøper ikke hadde reklamert innen «rimeleg tid», jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

I foreliggende sak finner vi det måtte være «temmelig klart» for kjøperen at krav kunne fremsettes på et tidligere tidspunkt. Vi viser til bildebevisene i saken, samt måten støttemuren er omtalt på i begge reklamasjonsrapportene som er fremlagt for sekretariatet. Det er ikke tvil om at murens skjevhet er svært synlig. I tillegg er muren synlig ut fra sin plassering på eiendommen, herunder ved avgrensning mot naboeiendom. Muren, og dens skjeve tilstand, vil derfor lett være synlig ved gange opp mot eiendommen.

Vi minner i den forbindelse om at kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 4-9. Ettersom forholdet er såpass synlig, burde dette ha blitt oppdaget nært i tid etter overtakelse. En følge av dette er at fristutgangspunktet også settes nært overtakelsesdato. Om forholdet mellom avhl. §§ 4-9 og 4-19, se bl.a. LB-2020-6838.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemnsanmodning som stiller reklamasjonsspørsmålet i et annet lys.

Sekretariatet bemerket at forholdet uansett ikke fremsto upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Nemnda er også her enig med sekretariatet, og tiltrer følgende fra begrunnelsen:

I foreliggende sak var eiendommen oppført i 1965, og var følgelig omtrent 58 år gammel ved overtakelse. Det er klart nok tale om en alder som tilsier at kjøper måtte forvente feil og mangler, også utover det som var

direkte kommunisert gjennom salgsdokumentasjonen. Generelt var uansett eiendommen markedsført med et «oppgraderingsbehov», så det kunne ikke være tvil om at eiendommen bar preg av sin alder. Vi bemerker også at eiendommen var solgt ved fullmakt, som også må anses for å være en risikomarkering for skjulte feil og mangler. Se FinKN 2025-95.

Etter det beskrevne opplysningsbildet, kan det ikke være tvil om at kjøper måtte – i forholdsvis høy grad – forvente utbedring av diverse avvik ved eiendommens konstruksjoner. Videre var det ikke gitt konkrete opplysninger om tilstanden på støttemuren, og heller ikke den spesifikke alderen på muren var opplyst. Kjøper måtte derfor legge til grunn at denne var fra oppføringsåret, jf. bl.a. FinKN 2017-235. Samlet sett finner vi at utbedringsbehov ved en støttemur av denne alderen er innenfor det påregnelige. Avgjørende er at kjøper måtte forvente et gjennomgående oppgraderingsbehov ved eiendommen, herunder også ved støttemuren.

Til sist kan vi heller ikke se at forholdet utgjør en klar sikkerhetsmangel. Slik saken er dokumentert, er det ikke sikkert at muren vil rase i umiddelbar fremtid dersom den står i sin nåværende tilstand. Dersom den raser, kan vi uansett ikke se at sikkerhetshensyn gjør seg særlig gjeldende. Vi viser til murens høyde.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).