

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-191

20.2.2026

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – sannsynlig med mangelsansvar? – krav om erstatning – fal. § 21-2.

I forbindelse med kjøp av en halvpart av en tomannsbolig i 2023, tegnet sikrede (kjøper) boligkjøperforsikring hos foretaket. På nedsiden av boligen var det etablert en ca. 30 meter lang natursteinsmur. Terrengforhold fikk TG 0, men det sto at støttemurer ikke ble beskrevet i tilstandsrapporten. I forbindelse med beskjæring av beplantningen som dekket støttemuren ett års tid etter kjøpet, reagerte sikrede på at støttemuren så ut til å være ufagmessig og i dårlig tilstand. Forholdet ble meldt inn til foretaket, som reklamerte overfor boligselgerforsikringen, men senere avsto dekning fordi kravet trolig ikke ville føre frem. Partene hentet inn en rekke avvikende rapporter og uttalelser om murens forfatning, utbedringsbehov og krav til takstmanns undersøkelser. Sikrede mente at avslaget var uberettiget, og krevde erstatning for nødvendige utgifter til ekstern advokat og sakkyndige. Sikrede viste til at muren avvek fra forventbar stand, og at selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket var uenig i dette, og fastholdt at avslaget var berettiget. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen, og krav om erstatning totalt kr 56 092.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om dekning under boligkjøperforsikringen som følge av avvik ved støttemur. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1992.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for sikrede. Det var inntatt bilder av støttemuren av naturstein i salgsprospektet.

Under punktet «tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen» på side 3 i tilstandsrapporten, sto det at støttemurer ikke ble beskrevet i tilstandsrapporten. Terrengforholdene hadde fått TG 0, men det sto ikke noe om støttemuren i tilstandsrapporten.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om, f.eks. rasfare, hadde selger krysset «nei».

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. og overtatt av sikrede den 20.6.23.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene (BKJ2-0) sto det at forsikringen dekket:

4. Hvilke reklamasjonskrav dekkes

Juridisk og teknisk bistand dersom det er rimelig grunn til å tro at eiendommen har en, eller flere rettslige mangler i henhold til kjøpekontrakten. (...)

UNNTATT ER:

Bistand der det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen ikke har mangel etter kjøpekontrakten. (...)

Ca. ett år etter kjøpet henvendte sikrede seg til foretaket. Sikrede skrev at det ved kraftig beskjæring av beplantningen hadde blitt avdekket at støttemuren bar preg av ustabilitet, og at muren ikke så ut til å være utført på en fagmessig måte.

Foretaket reklamerte overfor boligselgerforsikringen.

Sikrede kontaktet firma T., som i e-post korrespondanse med sikrede skrev:

Befaring 11.juni av lødd forstøtningsmur i (...) så fremstår muren som ustabil og i dårlig forfatning, jeg mistenker at bakfyll ikke er tilfredsstillende bygd opp av enten en bak mur eller rett mengde grov pukk. Er også tvilende til om det er brukt fiberduk for å separere de bakenforliggende massene. Alle disse faktorer muliggjør utglidning av stein i form av at røtter fra vegetasjon presser steinen ut eller at frost, bevegelser/setninger i ustabile bakenforliggende masser med tiden gjør at muren blir deformert og i verste fall raser ut.

Firma T. estimerte kostnadene ved å etablere ny mur til mellom kr 550 000 og kr 600 000 inkl. mva.

Foretaket engasjerte takstmann F. for befaring og vurdering av muren. Takstmann F. klarte ikke å se eller forstå hva sikrede mente med at steiner hadde falt ned og at muren var ustabil. Han så ikke spor etter manglende steiner i muren, steiner på avveie eller ustabile steiner på den ca. 30 meter lange muren. Takstmann F. konkluderte med at muren var bygget i henhold til den tids byggeskikk for natursteinsmurer, og at murens tilstand var tilnærmet lik som da den ble bygget – uten behov for utbedringer.

Foretaket vurderte saken og informerte sikrede om at saken ville avsluttes, siden et krav mot selgersiden ikke ville føre frem.

Sikrede var uenig i avslaget, og kontaktet takstfirma E. for en fornyet vurdering. Takstfirma E. mente at det var tydelig at jord/sand kom ut av muren ved regn, og at massene ikke var separate. Han forklarte at det i nyere tid hadde blitt normal prosedyre å bruke en fiberduk for å skille drenerende masser og annen masse, men at det ikke var normalen å bruke dette på oppføringstidspunktet. Takstfirma E. mente at det var synlig at steiner hadde falt ut, og var i ferd med å falle ut av muren.

Foretaket la frem rapporten fra takstfirma E. for takstmann F., som ikke kunne si seg enig i at muren måtte rives og erstattes. Takstmann F. mente at muren var like stabil og funksjonell som den var ved byggeåret 1992.

Foretaket la også frem saken for intern takstmann A., som i et notat skrev at det ikke kunne sees konkrete bevis på ufagmessigheter ved muren, og at den var bygget i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etter å ha vurdert rapportene i saken, kunne han ikke se at steiner hadde endret plassering siden 2015. Han konkluderte med at det ikke var fare for utglidning eller kollaps, og at det ikke var behov for utbedringer. Det at små steiner kunne falle ut i tiden mellom de fire årstidene, betydde ikke at muren sto i fare for å gli ut. Det å holde vegetasjonen nede ble ansett som påregnelig vedlikehold.

Sikrede kontaktet en ekstern advokat, og la frem en uttalelse fra firma T., samt en tilleggsrapport fra takstfirma E. Firma T. forklarte at de hadde startet med denne typen arbeid i 1996, og at det siden da hadde vært normalt å bruke fiberduk. De fastholdt at muren måtte utbedres, og at den

rimeligste og beste måten var å ta ned muren og bygge den opp igjen i henhold til byggestandard.

I tilleggssrapporten til takstfirma E. sto det at det var flere steiner på ulike steder i muren som var løse og bevegelige. Han bemerket at fiberduk ikke ville vært nødvendig hvis muren hadde vært bygget opp riktig, og at det hadde vært mangelfullt vedlikehold av planter og buskvekster. Røtter og vegetasjon, kombinert med frost og bevegelser i grunnen, førte til at muren over tid ble deformert og raste ut.

Sikrede innhentet også en uttalelse fra firmaet S.M., som beskrev at flere av steinene lå på vippepunktet til å dette ut. De forklarte at massene bak muren fremsto som lite drenerende, slik at frost presset steinene ut litt og litt.

Sikrede innhentet en ytterligere uttalelse fra maskinentreprenør M., som stilte spørsmål ved om muren var stabil. Han beskrev at steiner hadde falt ned, og at andre steiner var på vei ut av muren. Det var ikke lenger rene frostfrie masser bak muren, og dette hadde ført til frostsprengning.

Foretaket innhentet en uttalelse fra takstmann K. om krav til undersøkelser av støttemurer etter NS3600 og takstforskriften. Takstmann K. forklarte at takstforskriften ikke stilte krav til undersøkelser av støttemurer. Hvis takstmannen først valgte å undersøke støttemurer, så skulle dette utføres i tråd med NS 3600, men det kunne normalt ikke forventes at det ble gjort slike undersøkelser. Han viste til tilstandsrapporten i saken, hvor det på side 3 hadde stått at støttemurer ikke var vurdert.

Sikrede har lagt frem bilder som viste at ytterligere steiner har falt ned i ettertid.

Sikrede har også lagt frem en rapport datert 30.10.25 fra takstmann H, som konstaterte at flere steiner hadde løsnet, og at muren ikke lenger fungerte tilfredsstillende som støttekonstruksjon for massene bak. Muren ble ansett som noe ustabil med fare for at enkelte steiner kunne løsne og ramle ned på asfalten. Han anbefalte å rense skråningen bak muren for jord og røtter, erstatte massene med pukk og fiberduk, samt etablere drenerør som ledet vannet ned mot veien. Bunnsteinene ble vurdert som solide, og eksisterende stein kunne gjenbrukes hvis underlaget og bakfyllingen ble utført korrekt. Han baserte seg på et pristilbud fra firmaet S.S. på kr 223 630 inkl. mva., som var inntatt i rapporten. Som en midlertidig løsning for å hindre eventuell stein fra å falle ned i mellomtiden, kunne det etableres et enkelt flettverksgjerde.

Sikrede har anført at foretakets avslag på videre bistand var uberettiget, og at foretaket pliktet å erstatte sikredes advokatutgifter i anledning klagesaken, jf. forsikringsavtalen, fal. § 21-2, jf. § 1-5 og alminnelig erstatningsrett. Saken var prosedabel, og da skulle dekning vært innvilget. Selger hadde ikke gjort tilstrekkelig vedlikehold av muren, og tilstandsrapporten ved salget var ikke i tråd med hverken NS 3600 tabell forskrift til avhendingslova §§ 2-16, 2-17 eller 2-22. Muren utgjorde uansett et avvik fra avtalt og forventbar stand.

Sikrede har fremsatt krav om dekning av advokatutgifter i tvisten med selger, samt at sikrede tilkjennes erstatning for utgifter til advokat og sakkyndig på totalt kr 56 092, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5.

Forsikringsforetaket har anført at avslaget var berettiget siden saken ikke var prosedabel, jf. forsikringsvilkårene. Muren var stabil, og trengte ikke annet enn alminnelig vedlikehold. Den var bygget i tråd med datidens byggeskikk, og det var ingen konkrete holdepunkter for at den kunne gli ut. Alminnelig vedlikeholdsbehov utgjorde ikke en mangel. Forholdet var ikke noe selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til. Forskrift til avhendingslova oppstilte ikke krav til undersøkelser av støttemurer, og kravene til undersøkelser i NS 3600 ble først utløst dersom takstmannen valgte å tilstandsvurdere støttemuren. Siden avslaget var berettiget, var det ikke grunnlag for erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort fra sikredes side at saken var prosedabel, og at det heller ikke var grunnlag for erstatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at sikredes mangelskrav ikke kunne anses prosedabelt og at foretakets avslag på videre bistand under forsikringen derfor var berettiget. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det inntrykket vi sitter igjen med etter å ha gjennomgått de ulike sakkyndigvurderingene, er at det nok over tid kan ha falt ut en og annen mindre stein som følge av elde og noe manglende vedlikehold av vegetasjonen, men at det er uklart om det foreligger noe utbedringsbehov utover helt alminnelig fortløpende vedlikehold. I alle tilfeller er ikke dette tilstrekkelig dokumentert fra sikredes side. Det er ikke sannsynliggjort annet enn at muren er oppført i tråd med alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke sannsynliggjort at muren utgjør noen risiko eller fare for omgivelsene.

Slik saken fremstår for oss, virker det vanskelig å nå frem med anførsel om at boligen avviker fra kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. § 3-2 1. ledd. Det er tvilsomt om det faktisk foreligger feil ved muren som må utbedres. Ellers sto det eksplisitt på s. 3 i tilstandsrapporten at støttemurer ikke inngikk i tilstandsvurderingen. Vi er derfor ikke enige i kjøpers anførsel om at tilstandsvurderingen for terrengforhold (TG 0) kan tillegges særlig vekt ved mangelsvurderingen.

Hvis det ikke foreligger et utbedringsbehov, så er det uansett ikke noe å kreve av selgersiden. Når det gjelder selgers kunnskap, er det ingen konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til særskilte utfordringer med muren, jf. avhl. § 3-7. Ut ifra sakkyndigrapportene i saken er det vanskelig å legge til grunn at dette var lett merkbart for selger. Det tok også et helt års tid før sikredes første gang oppdaget at enkelte små steiner hadde flyttet på seg – dette etter kraftig beskjæring av vegetasjonen. Selger hadde neppe særskilt plikt til å informere om at de ikke hadde klippet vegetasjonen så mye i sin eiertid.

Det er heller ikke konkrete bevismessige holdepunkter som taler for at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til feil ved muren, jf. avhl. § 3-7. Det følger verken av takstforskriften eller av mandatet hans at muren skulle vurderes. Takstmann K har forklart at kravene til undersøkelser i NS3600 først utløses hvis takstmannen velger å gå utover mandatet og vurdere muren. Dette hadde han altså ikke gjort, og dette ble det også opplyst om i tilstandsrapporten.

Sakkyndigrapportene og de øvrige omstendighetene i saken tyder på at det ikke var lett synlige avvik ved muren ved befaringen.

Sekretariatet vil understreke at prosedabilitet er noe som kan endre seg over tid, og som må vurderes konkret på ethvert stadium i saken. For vår del må vi behandle saken slik den er dokumentert for oss. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår den ikke som prosedabel.

Siden foretakets avslag på videre bistand var berettiget, kan vi ikke se at sikrede har krav på dekning av utgifter til ekstern advokat, verken etter forsikringsvilkårene, fal. § 21-2, jf. § 1-5 eller på annet rettslig grunnlag.

Sikrede har den 31.10.25 inngitt nemdsanmodning. Det er i korte trekk anført at avviket knyttet til støttemuren nå er prosedabel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og det er bl.a. fremlagt en ny rapport fra takstmann H datert 30.10.25.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at mangelsspørsmålet står i et noe annet lys etter fremleggelse av rapporten fra takstmann H. Rapporten, som er utarbeidet av selgersiden, konkluderer med at muren ikke lenger fungerer tilfredsstillende som støttekonstruksjon for massene bak. Det kan derfor ikke uten videre lenger legges til grunn som «tvilsomt om det faktisk foreligger feil ved muren som må utbedres», slik sekretariatet har uttalt. Nemnda finner for sin del det ikke påkrevd å vurdere vekten av rapporten noe ytterligere, all den tid nemnda uansett har kommet til at mangelsspørsmålet i saken nå bedømmes som prosedabelt.

Sikrede har dermed krav på ytterligere dekning under boligkjøperforsikringen.

Sikredes advokat har fremsatt krav på dekning av kr 46 500 inkl. mva. for kostnad til advokat i anledning tvisten om dekningen under boligkjøperforsikringen. I tråd med føringene i FinKN 2023-567, jf. fal. § 21-2 og § 1-5, tas kravet til følge fra det tidspunktet saken fremsto som prosedabel og dermed dekningsmessig. For nemnda er dette fra da rapporten fra takstmann H forelå, dvs. 30.10.25. Nemnda finner på skjønnsmessig grunnlag at beløpet passende kan settes til kr 15 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).