

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-330

24.3.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Eldre støttemur – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1922 ble solgt «som den er» for kr 4,1 mill. i mai 2020. I salgsprospektet var det opplyst at «Boligen er vesentlig oppgradert siden nåværende eier overtok boligen i 2012». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Grunn og fundamenter» og «Balkonger, terrasser» gitt TG 2. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart «Ja» på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Videre hadde selger kommentert «Eldre hus med «vanlig» setninger fra gammelt av». I 2024 reklamerte kjøper over svikt ved støttemuren på tomten. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at støttemuren ikke var nevnt i salgsdokumentene og at kjøper dermed måtte forvente at den var fra boligens byggeår. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 809 156.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sviktende støttemur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1922.

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

Standard:

Boligen er vesentlig oppgradert siden nåværende eier overtok boligen i 2012. Det er blant annet etablert hybel og løftet standarden med endret planløsning, lekkert kjøkken og kule detaljer som høy himling og industrielt preg og moderne/lekre farger på overflater. Nye gipsvegger i stue og kjøkken 2.etg.

- 2019-2020: Endret planløsning i 2. etasje. Hevet taket og forsterket takbjelker med stål. Sprøytet inn isolasjon i takkonstruksjon. Pusset opp overflater i 2. etasje. Montert nytt kjøkken. Skorsteinsspesialisten satte inn stålrør i pipen. Malt overflatene i stuen i utleiedelen.

- 2016: Bygget terrasse. Informasjon vedr. oppussing/oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen årstall er ca. angitt.

(...)

Tomtebeskrivelse:

Stor eiet tomt med sentral beliggenhet og riktig utforming midt i byen. Tomten har gode solforhold og utearealene er skjermet for vind. Ved inngangspartiet har tomten en atrium-formet uteplass, hvor morgenkaffen kan nytes i sol og stillhet. Hagen foran huset har pent opparbeidet bed med blomster og rosebusker langs granittmur mot nabotomt. Stor platting skjermet for støy og vind med god plass til familie og venner. Det er også god plass til parkering av flere biler på tomten.

Fra tilstandsrapporten datert 27.4.20 hitsettes følgende:

Enebolig

Bygning, generelt:

Bolig opprinnelig bygget i 1922, modernisert i perioden 2007-2011 av tidligere eier. Nåværende eier har gjort endringer med takkonstruksjonen og sprøytet inn isolasjon i taktekket. Bygningen antas fundamentert med betong/granitt/tegl til stedlige masser. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger oppført med teglstein og trevirke, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med enkeltkrummet teglstein (besiktiget fra bakkenivå).

Grunn og fundamenter, generelt TG 2:

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert med betong/granitt/tegl til stedlige masser.

(...)

Balkonger, terrasser ol. TG 2:

Balkong i trekonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av malt smijern. Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 23 m².

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Tilstandsgrad settes grunnet ovennevnte. Terrassen opplyses å ha blitt bygget i 2016.

(...)

Tomteverdi:

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi: kr 2 100 000.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende er det krysset av for «ja», med følgende kommentar:

Eldre hus med «vanlig» setninger fra gammelt av.

Boligen ble deretter solgt for kr 4 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 19./21.5.20 og overtatt av kjøper den 4.6.20.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 7.5.24, etter å ha oppdaget en pågående svikt i støttemuren som holder fyllingen eller tomten på plass.

Kjøper har fremlagt pristilbud av 16.10.24 fra byggefirma Ø på til sammen kr 809 156.

Byggefirma M skriver bl.a. følgende i sin rapport av 30.10.24:

INFORMASJON OM EKSITERDE STØTTEMUR:

Murtype:

Eksiterende støttemur ca 30 år gammel. Grunnsåle laget av stablet sprengstein med betongmur som er murt rett i sprengstein. Usikkert om det finnes armering i mur.

Bakfylling av mur:

Fylling inntil mur er av jord/steinmasser.

Årsak til sprekker/skevheter av mur: Sprekker har startet for 8-10 år siden basert på informasjon fra andre prosjekter med lignende sprekker. Dette er forårsaket av dårlig eller ingen armering i fjell. Bakfylling er av jord /grovstein. Dårlig fundamentering av mur. Dårlig drenering. Sprekkdannelser blir større ved hver vinter pga telehiv legger mer press på mur og per i dag 30.10.2024 er mur veldig skjev og ikke langt unna å falle ut og inn i hus på nedsiden.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selger har opplyst at de reklamerte forhold er ukjent. I alle tilfeller kan det ikke sies å påhvile selger å ha kunnskap om støttemurens fundamentering og tilstand, samt terrassens eventuelle påvirkning på denne, utover det som har vært synlig. Selger kan videre ikke forventes å vite at dette utløser en opplysningsplikt. Selger kjøpte for øvrig boligen i 2011, og har opplyst at terrassen ble bygget i 2016.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper mener bl.a. at selger skulle ha forstått at muren var i dårlig forfatning når terrassen ble etablert i 2016. Videre mener kjøper at oppgraderingsbehovet av muren er så stort at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Endelig mener kjøper at det ble reklamert rettidig all den tiden skadene har oppstått gradvis, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 809 156.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent med tanke på at det har gått lang tiden siden overtakelsen, jf. avhl. § 4-19. Videre tilbakeviser selger kjennskap og foretaket kan heller ikke se at selger skulle ha forstått at muren måtte oppgraderes når terrassen ble etablert, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket viser ellers til at støttemuren ikke ble tilstandsvurdert av takstmannen, i tråd med mandatet. Når det gjelder avhl. § 3-9 mener foretaket at kjøper har overtatt risikoen for muren med henvisning til bl.a. boligens byggeår.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det på bakgrunn av støttemurens alder heller ikke forelå et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet støttemurens beskaffenhet.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I vurderingen heter det:

Slik saken er dokumentert for oss kan vi ikke se at du har sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann måtte ha kjent til at støttemuren hadde konkrete svakheter. Vi understreker at bevisbyrden for kravet også påhviler deg som kravstiller, se bl.a. FinKN 2018-242.

Vi må forholde oss til dokumentbevisene i saken. Byggefirma M har i denne sammenheng forklart at murens faktiske tilstand gradvis har forverret seg over flere år. Videre gikk det lang tid mellom overtakelsen av boligen til du selv ble klar over at muren sviktet.

Det kan heller ikke forventes at selger skulle hatt inngående byggteknisk kjennskap til murens oppbygning, herunder kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at muren hadde synlige skader i selgers eiertid eller for øvrig når terrassen ble etablert i 2016.

Dette utgangspunktet må vi også legge til grunn for takstmannens befaring den 24.4.20 all den tid muren ikke ble særskilt tilstandsvurdert.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets vurdering. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det tok i underkant av fire år fra kjøpers overtakelse av boligen til reklamasjonen ble fremsatt.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av mangels spørsmålet. Kjøper har blant annet vist til at plattingen, som er etablert på plenen over støttemuren, ikke er lovlig. Selv om det skulle være tilfellet, kan ikke nemnda se at dette kan få avgjørende betydning for mangelsvurderingen for det påreklamerte forholdet (støttemurens beskaffenhet).

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er da om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene utgjør i overkant av kr 800 000, og nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda er til tross for dette kommet til at det samlet sett ikke er et utvilsomt misforhold mellom eiendommens stand og det kjøper kunne regne med. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer:

Når muren ikke ble tilstandsvurdert eller nærmere beskrevet i salgsoppgaven, var utgangspunktet etter avtalen at muren kunne stamme fra boligens byggeår 1922, se bl.a. FinKN 2022-665. Dette utgangspunktet, altså dine berettigede forventninger til murens alder, gjelder selv om byggefirma M nå skriver at muren trolig er ca. 30 år gammel og «feilkonstruert».

Nemnda har tidligere vurdert flere saker som omhandler nødvendig vedlikehold eller utbedring av støttemurer, jf. bl.a. bl.a. FinKN 2013-62, FinKN 2015-133, FinKN 2018-26 og FinKN 2021-614. I disse sakene kunne ikke nemnda se at forelå mangelsansvar for foretaket selv om kostnadene var høye og risikoen ble plassert hos kjøperne.

Det finnes imidlertid unntak og i bl.a. FinKN 2023-832 kom nemnda (flertallet) til at oppgraderingsbehovet på en eldre støttemur utgjorde et vesentlig avtalebrudd, fordi murens plassering tilsa at det kunne foreligge «alvorlige konsekvenser, samt medføre fare for liv og helse», dersom den først skulle rase.

Selv om vi ser at muren og utglidningen av massene i din sak også utgjør en viss risiko for omgivelsene, kan vi ikke se at de samme hensynene gjør seg gjeldende med en slik tyngde som i FinKN 2023-832.

Etter fast nemndspraksis har vi dermed kommet til at du er nærmest til å bære risikoen for kostnadene som nå har materialisert seg i din eiertid.

Det foreligger ikke et vesentlig avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Oppsummert er nemnda altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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