

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-783

30.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Utgilning av stein – oppstått etter risikoens overgang? – avhl. §§ 2-4, 3-1 og 3-2.

En fritidsbolig oppført i 2003 ble solgt for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.8.25. Eiendommen ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten ble terrengforhold gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst at hytta var oppført i skrånende terreng, og det ble anbefalt å sette opp sikring ved snuplassen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av at en stor stein hadde sklidd ut ved parkeringsplass/snuplass. Fagkyndig oppga at årsaken til utrasingen var store mengder nedbør på kort tid. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og at det uansett ikke forelå et avvik fra forventbar stand. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 168 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at stein har rast ut ved snuplass/terrasse, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Agder oppført i 2003.

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

Flott fritidseiendom beliggende i naturskjønne omgivelser

(...) Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

I tilstandsrapporten ble grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Hytten står for det meste på pilarer av betong, tre og stål. I bakkant av hytten og gavlen mot nord er det etablert betongmur.

Terrengforhold ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Hytten er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales en gjennomgang av utearealene/tomta med tanke på sikring mot fall. Det er registrert enkelte steder med høydeforskjell i terreng, gjelder i forbindelse med snuplassen nede ved hytten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det er gjort tiltak ved å kutte renner i fjellet for å lede vegg vann fra å legge seg under hytten. Det anbefales å sette opp sikring i forbindelse med snuplassen nede ved hytten.

Det var ikke fylt ut egenerklæringsskjema ved salget, da boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.8.25, og overtatt av kjøper den 10.9.25.

I slutten av oktober 2025 opplevde kjøper at en stor stein hadde sklidd ut ved parkeringsplass/snuplass og hvilte mot terrassesøyler. Kjøper reklamerte til foretaket den 5.11.25.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma H. datert 28.11.25:

På bakgrunn av befarings, foreliggende dokumentasjon og innhentede værdata vurderes hendelsen som en akutt utglidning av steinmasser ved snuplass/terrasse på eiendommen (...). Stein har rast ut fra sin opprinnelige posisjon og beveget seg ned mot fundamenteringen for altanen. Eier har satt steinene tilbake før befarings for å hindre skade på konstruksjonen.

De dokumenterte nedbørsmengdene i oktober viser flere døgn med betydelig nedbør, med enkeltverdier på blant annet 61,6 mm og 34,6 mm. Den samlede nedbørbelastningen i perioden har vært høy, og massene i skråningen har blitt utsatt for betydelig vannmetning. Vannmetning reduserer stabiliteten i slike stein- og fyllingskonstruksjoner og kan medføre plutselige utglidninger når friksjonen i massene svekkes.

Basert på observasjonene på stedet, skademåten og værforholdene vurderes hendelsen å være utløst av en plutselig og ekstern påvirkning fra store nedbørsmengder i perioden, og ikke et resultat av en gradvis, langvarig utvikling. Utglidningen fremstår som en enkelthendelse hvor massene har mistet stabilitet på et bestemt tidspunkt som følge av den dokumenterte nedbøren. Det foreligger ikke indikasjoner på at skaden har utviklet seg over tid gjennom langsomme setninger eller progressive strukturendringer i steinmuren.

Skadeomfanget er avgrenset til området hvor massene har rast ut og kommet i kontakt med, eller tett på, fundamenteringen. Risiko for gjentakelse er til stede dersom terreng og steinsetting ikke sikres gjennom forsvarlig oppbygging og drenering

Kostnadene for sikringsarbeidene ble i rapporten fra takstfirma H. estimert til kr 167 500.

Kjøper har fremlagt følgende e-post og pristilbud på kr 168 750 fra entreprenør K. av 7.11.25:

Etter befarings vil jeg foreslå å gjøre dette skikkelig slik at det ikke oppstår nye problemer senere. Jeg må ned i fyllingen og bygge opp skråningen under terrassen på nytt. Steinene som ligger der i dag skal tas ut og settes tilbake riktig, med fall innover i stedet for utover. Det fylles på med grovere masser som ikke vasker seg ut, slik som det gjør nå.

Jeg foreslår også å ta bort steinene på den andre siden av parkeringen, heve terrenget litt under dem og så legge dem pent tilbake. Da unngår dere utvasking av grusen der, og det kan samtidig gi litt mer bredde på parkeringen.

Når alt er bygd opp blir hele området gruset opp igjen, og jeg kan også ta opp grusing av bakken videre opp hvis det er ønskelig. Det blir en del maskintimer og massetransport, men da er jobben gjort ordentlig og dere slipper å ta dette på nytt om et par år.

Det finnes en raskere og billigere løsning hvor man bare retter opp steinen som har sklidd ut og fyller litt tilbake, men det er ikke noe jeg vil anbefale fordi det bare er midlertidig.

Kjøper har også fremlagt bilder.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven som følge av at stein har løstnet/sklidd ut. Kjøper mener at muren har feil helning og at utgravingen rundt steinen har blitt vasket ut over flere år. Dette medfører at steiner mister fundamentering og raser ut. Videre har kjøper opplyst at deler av treplattingen hviler på den aktuelle muren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 168 750.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, og at forholdet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1, jf. § 2-4. Foretaket har subsidiært anført at

utrasing av natursteinmuren ikke utgjør et avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2, og viser bl.a. til at terrengforhold ble gitt TG 2. Foretaket har påpekt at det ikke er dokumentert avvik fra referansekrav ved oppføring. Foretaket har videre vist til at det heller ikke er dokumentert at årsaken til utvaskingen skyldes feil ved utførelsen av muren, eller at det er noen fare for kollaps av treplatingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at utglidningen av steinen hadde oppstått etter risikoens overgang som følge av plutselig store nedbørsmengder etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, jf. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at avviket må anses å ha oppstått etter risikoovergang. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke fremlagt noe som i tilstrekkelig grad kan tilsi at rapporten fra 28.11.25 om nedbør som den sentrale årsaken til utrasingen er feil.

Nemnda er uansett enig med sekretariatet i at det ble gitt såpass mange risikoopplysninger relatert til avviket at det uansett ikke er sannsynliggjort noen mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda viser her særlig til uttalelsene i tilstandsrapporten om terrengforholdene og de spesifikke anbefalingene om sikringstiltak grunnet skrånende terreng.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).