

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-410

13.5.2024

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Ny avhendingslov – endringer på bærende konstruksjoner og brannskille – TG 2 – avhl. §§ 2-4, 3-2, og 4-12.

En leilighet oppført i 1899 ble solgt for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.22. I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det var vesentlige skjevheter i gulv. Etter overtakelsen startet kjøper renovering av leiligheten, og i forbindelse med fjerning av panel på veggene løsnet en stålbjelke og falt ned. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det tidligere hadde vært foretatt ufagmessige endringer av bærekonstruksjonen som ikke var prosjektert eller byggemeldt. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte prinsipalt at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og viste til at stålbjelken falt ned i forbindelse med kjøpers arbeider i leiligheten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 348 088, advokatutgifter kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bærende konstruksjoner og brannskille, og manglende søknad om endring av rom, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i et eierseksjonssameie sentralt på Østlandet oppført i 1899.

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

Leiligheten utpeker seg med kvaliteter som en romslig og meget funksjonell planløsning, en herlig takhøyde som bidrar til en luftig atmosfære (...)

I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det var vesentlige skjevheter i gulv.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2014.

Opprinnelige byggetegninger fulgte som vedlegg til salgsprospektet.

Boligen ble solgt for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Etter overtakelsen hadde kjøper planer om å renovere leiligheten, herunder bl.a. fjerne gammelt panel på innvendige vegger. I forbindelse med at håndverkerne tok bort panelet rundt åpningen mellom stue og gang, løsnet en stålbjelke og falt ned. Dette medførte knirk og svank i gulvet i leiligheten over.

Styret involverte seg i saken og engasjerte Multiconsult til å befare eiendommen. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

(Boligen) er en murgård oppført i 1898, ifølge opplysninger på Kulturminnesøk.no og tilgjengelige dokumenter på X. kommune saksinnsyn. Opprinnelig ble bygningen oppført med 4 etasjer samt loft og kjeller. 2. til 4. etasje var innredet som ettroms-leiligheter, som vist i figur 1 under. I forbindelse med etablering av bad og wc i alle leiligheter i 1976, ble ettromsleilighetene slått sammen slik at 2 stk. ettroms ble 1 leilighet. Se figur 2 på neste side. Ifølge opplysninger på saksinnsyn ble sydlig del av loftet innredet til bolig i 1990. Ifølge byggesaken fra 1898 er gården oppført med bærevegger bestående av 2- og 1 1/2-steins teglmurer. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med stubbeloft og himling med rabitzpuss.

(...)

Figur 1. Plantegning fra opprinnelig byggesak i 1898.

Figur 2. Plantegning etter sammenslåing av leiligheter. Hentet fra byggesak i 1990. Leiligheten til høyre (merket venstre på tegning) er seksjon (...) hvor det har pågått byggearbeider

(...)

Multiconsult har fått i oppdrag av Boligsameiet (...) v/ Styret å foreta en befaring for kontroll av deler av bærekonstruksjonen i leilighet (...), i forbindelse med pågående bygningsarbeider i leiligheten. Bakgrunnen for kontrollen er at én stålbjelke skal ha falt ned ved rivearbeider i den aktuelle leiligheten.

(...)

Opplysninger fra seksjonseier (...) og registreringer på befaring bekrefter at bygningsarbeidene i leilighet (...) har medført endringer i den bærende konstruksjonen i bygningen. Endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktig, uavhengig av om endringene er tilsiktet eller ei. De utførte arbeidene må dermed prosjekteres og omsøkes av ansvarlig foretak. Det er sannsynlig at nedrivning av utvekslingsbjelken har medført bevegelser i bæreveggen over utvekslingsbjelkene, særlig siden dekket over utvekslingsbjelken ikke var stemplet opp da bjelken falt ned. Det er sannsynlig at dette har medført setninger i overliggende leilighet. Deler av lasten kan ha blitt omlagret til omkringliggende konstruksjoner, blant annet til bærebjelken mot vest. Dette kan være årsaken til at det har risset opp under det sydlige opplegget. Det kan ikke utelukkes at bevegelser i konstruksjonen først blir synlige ved ytre belastning av konstruksjonen, f.eks. ved påført snølast kommende vinter.

(...)

I tillegg til arbeider som berører bærende konstruksjoner, ble det ved befaring registrert manglende himling på undersiden av trebjelkelag mot 4. etasje. Det antas at eksisterende rabitzpuss har blitt revet, noe som medfører at eksisterende brannskille mot overliggende leilighet er brutt. Endring av brannskillet er søknadspliktig og må prosjekteres og omsøkes av ansvarlig foretak.

Kjøper reklamerte til foretaket den 31.8.22.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S. av 31.1.23:

Det er foretatt endringer og ombygginger i leiligheten som ikke er opplyst om og som ikke var synlige ved en visuell besiktigelse. Det er lite sannsynlig at selger kjente til forholdene. Forholdene ville neppe ha blitt oppdaget dersom leiligheten ikke hadde blitt ombygget/renovert, men på bakgrunn av salgsprospektet, anses det som nødvendig med omfattende arbeider for å sette leiligheten i en normalt god stand. Da spesielt på grunn av løsningene med delvis avdekking av teglsteinsvegger i leiligheten, som anses som noe spesielle. Forholdene anses derfor som upåregnelige for kjøper, og vurderes som svikt mot referansenivå. De avdekkede forhold anses å ha påført kjøper betydelige tilleggskostnader. Det er vanskelig å si hvor mye dette beløper seg til, men jeg vil skjønnsmessig ansette kostnadene for prosjektering, søknadsarbeider for begge forhold, og utbedring av for svak bæring over åpning i stuen, isolert sett til omkring kr. 250 000,- inkl. mva.

Det er i etterkant av min befaring gitt tillatelse fra bygningsmyndighetene, til de omsøkte tiltak inkl. endret planløsning grunnet soverom innlemmet i leiligheten.

Takstmann S. estimerte kostnadene til kr 250 000.

Utbedringsarbeidene ble utført, og kjøper har opplyst at kostnadene utgjorde kr 325 598. Kjøper har fremlagt diverse fakturaer.

Kjøper innhentet også en uttalelse fra tømremester P., som bisto kjøper med oppstempling/sikring og utbedring av berørt bærekonstruksjon. P. redegjorde nærmere for hendelsesforløpet og de avdekkede forholdene:

I forkant av oppstempling/sikringsarbeider vi utførte, så var min antagelse at det på tidligere tidspunkt har blitt utført arbeider i bærekonstruksjonen av tidligere eier(e).

- Disse arbeidene virker ikke til å være byggemeldt, og trolig ikke prosjektert. (Jeg vil da også anta at selve arbeidet kan være utført av noen uten den nødvendige kompetansen en bør inneha)

- Vi oppdaget under våre arbeider noen flere punkter som kan være med på å bekrefte min antagelse om at det under tidligere eierforhold har blitt utført arbeider uten å søke eller prosjektere disse. Jeg nevner eksemplvis:

Vegg mot nabo (tegnet inn på plantegning) som kun bestod av stenderverk og trepanel på 2 sider. Ikke tilstrekkelig brann- eller lyd-tetting.

Innkassing av overlys over ytterdør hvor man tilsynelatende har ødelagt/forringet overdekning over ytterdør. Branntetting var heller ikke tilstrekkelig ivaretatt her.

Foretaket ba om en redegjørelse for kostnadene, og fikk oversendt kjøpers budsjett for totalrenoveringen. Foretaket har etterlyst dokumentasjon på at det ene soverommet var innredet uten byggesøknad og hvilken merkostnad kjøper i så fall har hatt ved dette.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det sannsynligvis på 1990-tallet ble utført ufagmessige endringer på bærende konstruksjoner som ikke var omsøkt i forbindelse med sammenslåing av to leiligheter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 348 088, advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har prinsipielt anført at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har vist til at stålbejelken falt ned i forbindelse med kjøpers rivearbeider. Subsidiært har foretaket bestridt at boligen hadde et avvik fra påregnelig tilstand, jf. avhl. § 3-2. Foretaket anførte videre at kjøper ikke hadde oppfylt sin bevisbyrde for et krav mot foretaket.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet la til grunn at hovedårsaken til kjøpers merkostnader skyldtes svakheter og ufagmessigheter ved tidligere ombygginger og ulovlige endringer av leiligheten, og at dette fremsto som upåregnelig for kjøper.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet tidligere endringer på bærende konstruksjoner og brannskille, samt at det ikke var søkt om endring av rom.

Sekretariatet fant at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende:

Sekretariatet har funnet saken noe tvilsom på bakgrunn av dokumentasjonen i saken. Det presiseres at vår saksbehandling utelukkende er begrenset til de skriftlige dokumenter som er fremlagt. Vi har ikke mulighet til å ettergå bevisene i saken nærmere, og dermed ta stilling til hvilket faktum som gir et korrekt bilde av de faktiske forholdene.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at forholdet har oppstått etter risikoens overgang. Selv om det har oppstått enkelte setninger på leiligheten over i etterkant av kjøpers renoveringsarbeider, forstår vi det likevel slik at det ikke var kjøpers arbeider som var hovedårsak til skadene/merkostnadene som kjøper er påført i denne saken, men svakheter og ufagmessigheter som følge av tidligere ombygginger og endringer av leiligheten. Disse arbeidene ble etter all sannsynlighet utført lenge før både selgers og kjøpers eiertid. Selgers mangelsansvar omfatter også latente mangler, selv om selve feilen først viser seg i kjøpers eiertid, jf. avhl.

§ 3-1 andre ledd andre punktum.

Vi viser også til FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397, hvor nemnda kom til at sviktende/manglende bæring utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, selv om det var gitt enkelte risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatet kan ikke se at kjøper ved salget fikk opplyst at det var foretatt større endringer eller ombygginger av leiligheten uten søknad til kommunen. Sekretariatet bemerker at det er noe underlig at megler ikke har bemerket avvik mellom plantegninger og opprinnelige byggetegninger, tatt i betraktning at opprinnelige byggetegninger fulgte som vedlegg til prospektet. Megleransvar er ikke anført eller belyst i saken, og vi finner dermed ikke grunn til å vurdere dette nærmere.

Slik saken er dokumentert for oss ved skriftlig saksbehandling, foreligger det etter sekretariatets vurdering et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Forholdet utgjør dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, er det sannsynliggjort at det på kjøpstidspunktet forelå ufagmessigheter og svakheter i konstruksjonen som følge av tidligere endringer og ombygginger av leiligheten, samt at det ikke var søkt om endring av det ene rommet. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter er nemnda følgelig enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er forelagt nemnda, er det noe krevende å ta stilling til omfanget av de relevante utbedringskostnadene. Sett i lys av takstmann S.s estimat over de merkostnader som manglene medfører, har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. Det skal i dette beløpet gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge.

Det er i tillegg krevd erstatning for kjøpers egenandel til boligkjøperforsikringsforetaket med kr 4 000. Nemnda kan ikke se at det foreligger ansvarsgrunnlag etter avhl. § 4-14. Nemnda konstaterer at forholdet til fal. § 21-2 ikke har vært drøftet av verken partene eller sekretariatet. Nemnda nøyer seg derfor med å bemerke at dette ut fra nemndspraksis kan være et aktuelt ansvarsgrunnlag for kravet om erstatning, jf. FinKN 2023-567.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*