

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1320

23.12.2025

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

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

Flere forhold – arealavvik/rettsmangel – lyd- og brannisolering – manglende bæring – dødsbo – avvisning.

En del av en tomannsbolig fra 1938 ble solgt for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.23. Boligen ble markedsført som et oppussingsobjekt og ble solgt som et dødsbo. I tilstandsrapporten ble det påpekt at det var avvik fra godkjente tegninger, bl.a. ved at det manglet rømningsvei og at et «hobbyrom» ikke var godkjent for varig opphold. Bygningsdeler som overflater, etasjeskiller, rom under terreng og krypkjeller fikk hhv. lys TG 2, mørk TG 2 og TG 3. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at deler av kjelleren ikke tilhørte seksjonen som antatt, avvik ved brann- og lydskiller og manglende bæring i etasjeskillet mot naboseksjonen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og var bl.a. uenig med kjøper i hvilke forskriftskrav som skulle legges til grunn. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 1 316 865, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at kjellerareal ikke tilhører eierseksjonen, avvik ved brann- og lydeskiller, og manglende bæring i etasjeskiller, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 4-17. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig (eierseksjon) fra 1938.

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

(...) en romslig og hyggelig halvpart av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med direkte adkomst hage/terrasse.

(...)

Tomannsboligen har behov for modernisering og oppussing på begge plan.

Kort fortalt:

Romslig og hyggelig halvpart - 1 etasje + kjeller

(...)

Det bør påregnes oppussing

(...)

To bad og separat vaskerom.

To lyse soverom i første etasje.

Hobbyrom og lagring i kjeller.

Ytterkledning er delvis fra 2017.

Bygninger:

Horisontaldelt 2-mannsbolig. Boligen disponerer 1 etasje + kjeller. Det er bygget en tredje seksjon som er i tilknytning til 2-mannsboligen.

Byggemåte:

Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Det er informert at vindsperre og ytterpanel på ytterveggene i 1. etasje ble byttet i 2017. Vinduer i 1. etasje er fra 1985 og utført med 2-lag glass. Vinduene i kjelleren er antatt fra byggeår og er ikke isolerte.

Arealer og fordeling pr. etasje:

Primærrom: 145 kvm, Bruksareal: 171 kvm.

1.etasje: Bra/P-rom 125 kvm

Kjeller: Bra 46 kvm, P-rom 20 kvm, S-rom 26 kvm.

Innhold

1. etg: Vindfang, gang, stor stue med utgang terrasse/hage, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc.

Kjeller.: Hobbyrom, Vaskerom, teknisk rom, bod, bad/wc.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte også bl.a. ulike seksjoneringsbegjæringer, ferdigattest av 1988 og 2012 for fasadeendringer, samt vedtekter av 21.3.23.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. påpekt at det var avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger, og at tørkerom i kjeller var bygget om til et hobbyrom. Videre ble gulv, etasjeskiller, radon, drenering, og grunn/fundamenter gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble bl.a. opplyst om behov for vedlikehold, og generelt preg av alder og slitasje.

Rom under terreng ble gitt «mørk» TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst om fukt og begrenset ventilerings. Kryp kjeller ble gitt TG 3, og det ble påpekt tegn til skadedyraktivitet. Videre ble bad i 1. etg., bad i kjeller, vaskerom i kjeller, og avløpsrør gitt TG 3. Vannledninger ble gitt lys TG 2.

Egenerklæringen ble ikke fylt ut, siden boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 9 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 11.5.23 og overtatt av kjøper den 26.6.23.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over at kjellerareal ikke tilhørte eierseksjonen, avvik ved brann- og lydeskille mot seksjonen over, og manglende bæring i etasjeskiller mot seksjonen over.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet flere skaderapporter, tilbud og/eller fakturaer. Sekretariatet viser bl.a. til følgende dokumentasjon:

- Notat/brannteknisk vurdering fra F av 3.10.23
- Rapport fra K Entreprenør AS (ikke mottatt)
- Rapport fra G (ikke mottatt)
- Rapport fra S Takst AS, revidert 9.9.24
- Korrespondanse/utkast på søknad om reseksjonering fra M Arkitekter AS

Foretaket har på sin side innhentet en tilbakemelding fra fagkyndig S. Videre har foretaket vist til en bekreftelse fra naboens advokat om aksept for reseksjonering.

F oppgave bl.a. følgende om brannskillet/lydskillet i sin rapport av 3.10.23:

F baserer sin vurdering på gjeldende regelverk ved bruksendring og seksjonering av bygget til to separate boenheter. I dette tilfellet er det Byggeforskrift av 1985[1] som er gjeldende ift. oppgradering av eldre byggverk oppført før 1985 og som ikke er oppgradert. I og med at påbygget 2.etasje er omsøkt før denne forskriften trådte i kraft er det Byggeforskrift av 1985 som danner referansegrunnlaget basert på forskriftskrav i Forskrift om brannforebygging. For endringene på takkonstruksjonen til 28B som ble utført i 1993 er det Byggeforskrift av 1987[2] som er gjeldende referanseregulativ.

(...)

Branncelle trappegang mot 2.etasje:

Trappegangen er synlig fra undersiden både ved inngangsdør og inne i kott under trappen (se bilde 1 og 2). Det er oppført en vegg ved siden av trapp som består av trekledning og trappevang, 100 mm ubrennbar isolasjon (mulig steinull) (se bilde 3). Så lenge denne kles med ett lag 15 mm trekledning med not og fjær, veggspån eller gips så vil veggen tilfredsstille krav til brannmotstand EI 30 [B 30].

(...)

Estimert kostnad:

Riving av en liten himlingsplate under trapp, over inngangsdør. Etablering branngips på underside av hele trappen og brannfuging: ca. kr. 5 000,-.

Fjerne innerste panelbord i himling. Etablere kledning (spån) på vegg mot trapp: ca. kr. 5 000,-.

Etasjeskillet mot 2.etasje:

Etasjeskillet er utført som en tradisjonell stubbloftskonstruksjon. Dette var tidligere skille mot loftet før det ble påbygget en fullverdig 2.etasje til beboelse i byggesaken fra 1984. Som figur 4 nedenfor viser vil en tradisjonell stubbloftskonstruksjon med himling av trepanel under bjelkelaget ivareta brannmotstand i 40 minutter.

Bilde 7: Stubbloftskonstruksjon med gjenstående deler av oppbyggingen som var på stedet ved kjøpstidspunktet.

(...)

Estimert kostnad:

Var tilfredsstillende før riving. Etablering av rimeligste himling som kan være gips: ca. kr. 800,-/m². Basert på salgsoppgave har leilighetens 1.etasje et areal på ca. 130 m². Total kost for gipsing av himling ca. kr. 104 000,-.

Tidligere loftstrapp som er tettet:

Mellom 1.etasje og loft gikk det tidligere en internttrapp som ble tettet ifm. byggesaken med påbygg av 2.etasjen (bilde 8). Utførelsen fremstår ikke å være fagmessig utført. For at det skal kunne dokumenteres en tilfredsstillende konstruksjon må isolasjonen fjernes og omrammingen undersøkes for oppbygging som virker å være utført utett mot eksisterende stubbloftskonstruksjon. Utbedringer må vurderes etter at isolasjonen er fjernet, men for at skillet, der det ikke er en standard stubbloftskonstruksjon skal kunne dokumenteres til brannmotstand REI 30 kan det bygges opp som angitt i figur 5 og 6.

(...)

Estimert kostnad:

Avhenger av hvor store inngrep som må gjøres i det konstruktive. Det er et lite omfang: ca. kr. 5 000,-.

Manglende isolasjon på gjennomgående soilrør:

Soilrør som går gjennom alle byggets etasjer, og som bryter i brannskillet mellom 1. og 2.etasje ved badet i 1.etasje er uten isolering.

Støpejernsrør skal brannsikres der de går gjennom brannskiller. Iht. Byggeforskrift 1985 er det ikke angitt detaljer for brannsikring av gjennomføringer i brannskiller.

Estimert kostnad:

Kostnad ses i sammenheng med kapittel 3.4.1 og 3.7.2. Kun branntetting av soil ca. kr. 1 000,-.

Innfelt vindu i vegg mellom seksjon 1 og seksjon 2:

I tidligere yttervegg var det et vindu som ved tilbygging og påbygging av naboseksjonen har blitt forblendet fra innsiden. I rapporten fra (K Entreprenør AS) datert 18.08.2023, synes vinduet fortsatt bak kledningen i stue (bilde 8). På F sin befaring var vinduet fjernet, og det kunne tydelig ses oppbyggingen (bilde 9) av både det opprinnelige flate taket fra tilbygget oppført i 1967 (...) og påbygget med endring fra flatt tak til saltak i 1993 (...).

(...)

Estimert kostnad:

Tetting av tidligere vindu: ca. kr. 3 000,-.

Øvrige punkter

Innvendig hjørne:

Det er foretatt en strålingsberegning fra vindu på bad med kort avstand mot vindu i naboseksjon (se bilde 10) der vinduet har dimensjonene $b \times h = 0,75 \text{ m} \times 0,6 \text{ m}$ og avstanden fra vindu til hjørne er $X = 0,71 \text{ m}$ og avstand fra hjørne til vindu i naboseksjon er 2,0 m. Strålingen er beregnet til ca. 1,5 kW/m² og er dermed langt under akseptkriteriet på 15kW/m².

(...)

Ventilasjonskanal fra bad:

Fra tidligere er det ført en ventilasjonskanal som er av typen fleksibel aluminiumskanal opp gjennom leiligheten i 2.etasje. Det er usikkert om kanalen er brannsikret i form av isolering eller om denne ligger i en egen brannsikret sjakt/kasse. Uansett av branntekniske hensyn og siden det uansett er planlagt nedsenket himling på baderommet vurderes det å være en hensiktsmessig løsning å legge ny kanal over ny nedforet himling og ut på yttervegg der det kan settes en elektrisk avtrekksvifte. Så lenge taket over kles med gips rundt soilerøret og i taket på badet (anbefales at det kles med gips for enkelhets skyld i hele baderomstaket) og det branntettes rundt røret der dette går gjennom gipsen så kan det kles med valgfri himling under ventilasjonskanalen som går ut på yttervegg (se figur 9).

(...)

Estimerte kostnader for øvrige punkter:

Omlegging av ventilasjonskanal med vifte og elektroarbeider og nedforet himling i baderomstak: Ca. kr. 15 000,-.

KONKLUSJON:

Det må påregnes enkelte utbedringer for å sikre at utførelsen er i tråd med branntekniske løsninger som var gjeldende på kjøpstidspunktet og iht. gjeldende regelverk for boenheten på kjøpstidspunktet.

Utbedringskostnadene ble samlet vurdert til kr 138 000.

S Takst AS oppga bl.a. følgende i sin rapport revidert den 9.9.24:

Overordnet konklusjon:

Boligen inneholder to enheter som er horisontaldelt. Den øvre delen har adkomst via innvendig trappeoppgang som deler vegg med nedre boenhet. Denne veggen, samt etasjeskilleren til disse enhetene har mangler i forhold til lyd- og brann i henhold til tekniske forskrifter og må bygges om.

(...)

Etasjeskillet mellom to boenheter:

Beskrivelse:

Etasjeskillet mellom de to enhetene, ble bygget som stubbelofts-konstruksjon mot boligens tidligere loft. Oppbyggingen av en slik stubbelofts-konstruksjon mellom 2 enheter er et godt utgangspunkt, men det må etableres et røyk tett og brannsikkert lag under gulvbjelkene mot cellen slik at den blir brannsikret. Det må

gjøres tiltak som følge av lyd- og brannkrav.

(...)

Utbedringen av brannskillebegrensede konstruksjon har størst effekt når en fjerner det eksisterende platelag i himlingen og fester lydbøyle og lekt til stive bærebjelker, og en har minimum 70mm avstand mellom de tette platelagene. Forbedringen til en slik etasjeskiller vil være som vist i tabellen under og dermed oppfylle lydkravene til tekniske forskrifter.

(...)

Tiltak:

- Rive all konstruksjon i himling som er påmontert under stubbelofts-konstruksjonen
- Etablere en vibrasjon isolert brann/lydhimling med lydbøylor og isolert sjikt.
- Bygge om bjelkelag ved trappeveksling
- Føre om ventilasjonskanal
- Tette/isolere rundt soilrør
- Tette vindu i vegg

Konklusjon:

For å tilfredsstille brann- og lydkravene til etasjeskilleren så må alle gjennomføringer legges om og svakheter i konstruksjonen må utbedres. Samt montere en ny vibrasjonsisolert lydhimling under eksisterende etasjeskiller.

(...)

Skjønnsmessig kostnadsvurdering:

(...) Sum inkl. mva.: 653 700,00

(...)

Vegg i trappeoppgang:

Trappeoppgangen med inngang til boenheten i 2.etasje er adskilt fra resterende boenhet i 1.etasje med en vegg. Denne veggen har flere mangler og utettheter mot trappeoppgangen. Veggen må bygges om for å ivareta kravene i teknisk forskrift om lyd og brann. I tillegg er trappeløpet synlig fra undersiden, trappeløpet er også bygd inn i konstruksjonen på en slik måte at det er flere utettheter mellom boenheten i 2.etasje og boenheten i 1.etasje. Under har vi hentet et utklipp fra glava.no som viser lydreduksjonen til gjeldende delevegg mellom boenhetene i trappegangen, informasjonen fra Glava viser også antall minutter brannmotstand et veggelement tåler.

(...)

Tiltak:

- Bygge om trappegangen til 2.etasje
- Etablere en gjennomgående hulroms-konstruksjon
- Oppføring av ny trapp

Konklusjon:

Vegg mellom trapp til overliggende boenhet og kjøkken er ikke tilstrekkelig brannsikret mellom boenhetene, det er heller ikke tilstrekkelig lydisolert mellom boenhetene. Veggen må settes opp på nytt for at den skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift.

(...)

Skjønnsmessig vurdering av kostnader:

(...) Sum inkl. mva.: 335 975,00

(...)

Bæring stue 1etg. Mot overliggende boenhet:

Beskrivelse:

Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje i stuen er branncellebegrensende del det består av bjelkelag med stubbloftleire i mellom. Bjelkelaget har en nedbøyning på 3,0cm på midten dette skyldes at de som bor over har belastet bjelkelaget med nyere laster enn da bygget ble oppført det er også slik at gamle konstruksjoner har naturlig nedbøyning. Bjelkelaget har en spennvidde på 5,6meter, bjelkene ligger med en CC avstand på 55cm som er noe varierende.

(...)

Tiltak:

- Montere 2 stk HEB 180

Konklusjon:

Med bakgrunn i konklusjonen til OG så må det monteres 2 stykk jerndragere på undersiden av bjelkelaget. Grunnen til dette er at det er mulig å utføre på nåværende tidspunkt. Monteringen av disse jerndragerene vil stive av etasjeskilleren mellom boenhetene, og dette vil sikre eier av overliggende boenhet i 2. etasje i fremtiden vil ha mulighet til å rette opp sitt gulv.

Skjønnsmessig vurdering av kostnader:

(...) Sum inkl. mva.: 217 190,63

Utbedringskostnadene ble samlet sett vurdert til kr 1 206 865.

Foretaket har videre forklart at arvingene fra salget ikke har noen kjennskap til saken, og har fremlagt e-poster fra to av arvingene/selgerne.

Kjøper har opplyst at «selgersiden» (naboseksjonen) den 19.9.25 hadde signert en begjæring om reseksjonering av kjellerarealet. Kjøper mente at dette innebar at selger nå erkjente at kjellerarealet skulle tilhøre den solgte seksjonen.

Foretaket har i den anledning påpekt:

Vi ser at kjøper konsekvent omtaler nabo i etasjen over som selger.

Som opplyst om tidligere, var selger i denne saken over et dødsbo hvor en av arvingene er deleier i etasjen over.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 4-17. Kjøper mente i hovedsak at kjelleren måtte reseksjoneres og omsøkes som varig oppholdsrom. Kjøper anførte at saken var godt egnet for skriftlig saksbehandling. Forskjellen i skaderapportene skyldtes at de vurderte ulike forhold.

Kjøper har fremsatt et samlet krav om prisavslag og erstatning på kr 1 316 865, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Når det gjaldt brannavvik, viste foretaket til rapporten fra firma F. Når det gjaldt bæring mente foretaket at TEK 17 ikke kunne legges til grunn som referansepunkt. Videre kunne ikke foretaket se at kjøper hadde en rettmessig forventning til at arealet i kjelleren tilhørte boligen. Foretaket mente ellers at naboen hadde gitt samtykke til en reseksjonering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over at et kjellerareal ikke tilhører eierseksjonen, avvik ved brann- og lydskille mot seksjonen over og manglende bæring i etasjeskillet mot seksjonen over, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8.

Sekretariatet kom til at saken bør avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet bemerker særlig at saken er omfattende og det er vist til en rekke dokumentbevis fra flere aktører og saken fremstår som uoversiktlig. Videre foreligger det uansett stor fagkyndig uenighet mellom bl.a. firma F og S Takst AS når det gjelder nødvendig utbedring, skadeårsak og utbedringskostnader. For ordens skyld bemerker vi at begge rapportene har blitt innhentet av kjøper. Dersom det ellers forutsettes at kjøper kunne forvente at kjellerarealet tilhørte boligen – fremstår kjøpers krav som merkbart høyt, da vi forstår det slik at kjelleren nødvendigvis ikke var godkjent til varig opphold, herunder ble det opplyst om avvik på både rømningsvei og brannskiller, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Videre mener foretaket at naboeksjonen godtar en reseksjonering og at kostnadene er lave. Det vil derfor være spesielt viktig for partene med grundig, muntlig og umiddelbar bevisførsel rundt de mange tvistepunktene i saken. Ved en domstolsbehandling vil parter, kontraktsmedhjelpere, sakkyndige og eventuelle andre vitner kunne avgi nærmere forklaringer, og det vil være mulig å gjennomføre en felles befaring, noe som helt klart er å foretrekke i en såpass sammensatt sak som dette. Partene kan ellers be om at saken behandles med fagkyndige meddommere. En slik umiddelbar bevisførsel er ikke mulig hos Finansklagenemnda som kun har skriftlig behandling. Vi understreker dermed at verken sekretariatet eller nemnda har byggeteknisk kompetanse.

Sekretariatet er derfor av den oppfatning at en muntlig og umiddelbar behandling for domstolene vil være bedre egnet til å avklare flere av spørsmålene saken reiser. Vi mener at dette kan være helt avgjørende for sakens utfall, både når det gjelder mangelsspørsmålet og ved en eventuell utmåling av prisavslag/erstatning.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer dets begrunnelse.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Slik bevisituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Kjøper har i nemndsansmodningen blant annet fremholdt at det er «skjedd en vesentlig utvikling i saken» ved at eier av seksjonen i etasjen over kjøpers seksjon, har signert en begjæring om reseksjonering av kjellerarealet. Nemnda kan ikke se at denne utviklingen i saken tilsier at saken er mer egnet for vurdering av nemnda for så vidt gjelder spørsmålet om det forelå en mangel etter avhendingslova ut fra de opplysningene som var gitt ved salget. Det vises også til at boligen ble solgt av et dødsbo, hvor medeier i den omtalte seksjonen i etasjen over kjøpers seksjon, kun var en av selgerne.

Nemnda er følgelig kommet til at saken avvises, jf. vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).