

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-150

13.2.2025

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

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

Avvik ved utebod – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. § 3-7.

En tomannsbolig fra 2015 ble solgt "som den er" for kr 7,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.2.20. Boligen ble solgt med to tilhørende uteboder. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at bodene ikke var bygget i henhold til godkjente tegninger, og anførte at bodene ikke var brannsikre. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at selger, som var utbygger av boligen, måtte kjenne til forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var dokumentert at bodene faktisk ikke var brannsikre, eller at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 172 984, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved utebod, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Nordland oppført i 2015.

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

Boligen holder nyere god standard der man kan nevne flislagte bad, svært godt utbygget el-anelgg med utvendig el-bil lader, godt utbygde kjøkken. Boligen holder svært høy teknisk standard.

Det ble utarbeidet en verditakst ved salget, og fra denne hitsettes:

Frittliggende enebolig etablert i relativt flatt terreng tilknyttet atkomstvei med begrenset trafikk til eiendommene. Boligen er beliggende like ved riksvei og tidvis er det noe trafikkstøy utvendig. Gruset innkjørsel og romslig parkeringsforhold, foran og ved boligen. Tomten er opparbeidet og noe beplantet med busker i tomtengrense mot sør. Normalt gode sol og lysforhold. Det er to uteboder som tilhører denne eiendommen.

(...) Utebod (...) Byggeår (...)

Frittliggende utebod med støpt plate på mark, vegger med bindingsverk og tak med papp.

(...) Utebod (...) Byggeår (...)

Frittliggende utebod med tregulv, vegger med bindingsverk og tak med papp. Strøm er innlagt og godt med stikkontakter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2014. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, og opplyste:

Hvis Ja, når, hva og av hvem: "Egen innsats grunnmur"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.2.20, og overtatt av kjøper den 4.5.20.

Selger var utbygger, og har også oppført og solgt naboboligen. Da naboboligen ble solgt hadde selger i egenerklæringsskjemaet krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, og opplyst:

Egeninnsats under oppføring

Kjøper har reklamert over at boden ikke var bygget i henhold til godkjente tegninger, og ikke var brannsikker. Det var naboen som varslet kjøper med bekymring for brann sikkerheten til den aktuelle boden. Kjøper har vist til at det var brukt feil type vegger. Det skulle opprinnelig være murvegger av hensyn til brann sikkerhet, men av uvisst grunn ble ikke disse tegningene fulgt ved oppføring av boligen.

Kjøper har fremlagt e-poster fra arkitekt I. datert 8.6.23, 26.7.23 og 12.9.23:

Jeg har sett etter hvordan det opprinnelig var planlagt:

Boden mellom husene var tegnet med murvegger, for at den dermed skulle være brannsikker. [Selger] har ikke fulgt tegningen, så jeg kan ikke forstå det annerledes enn at det er hans ansvar om brannreglene ikke er ivaretatt. Du har jo ikke bygget den boden.

(...)

Dessverre har jeg ikke tegnet bodene spesielt, og har ingen skriftlig dokumentasjon på hvordan bodene skulle bygges. Men vi snakket om det. Det eneste er at det vises på "Fasade SØ" på ark 2.02, hvor det er tatt et snitt gjennom boden. Der vises det at den skulle ha murvegger. På illustrasjonen på ark 1.04 vises sideveggene på boden tegnet inn med glatt mur, mens frontveggen skulle være i tre. Vet ikke om dette er til hjelp.

(...)

Snittet viser at veggene skal være mur tvers gjennom. Jackon-mur er elementer av noe som kalles Jackopor, og fylles med betong inni. Jeg kjenner ikke til at de holder for brannkrav E130.

Kjøper har innhentet et pristilbud på kr 458 530 for oppføring av boden iht. opprinnelige tegninger. Kjøper har i tillegg innhentet et pristilbud på kr 13 750 for elektriske arbeider i uteboden.

Ifølge foretaket har selger opplyst at boden var oppført i samsvar med prosjekttegninger – Jackon-mur i tre vegger (sider/bak) og gulv samt tre i tak og front. Det ble vist til at arkitekt opplyste at boden skulle oppføres i mur, noe den ifølge selger også var. Selger hadde således ingen kjennskap til at boden ikke tilfredsstilte branntekniske krav.

Foretaket opplyste bl.a. følgende om selgers kunnskap:

Selger har opplyst følgende om arbeider på boligen:

(...)

- Arbeid ved grunnmur i all hovedsak utført av N. Betongindustri, men noe ved egeninnsats, ref. egenerklæringsskjemaet.

Ifølge selger begrenser egeninnsats på grunnmuren seg til stabling av en del av thermomurelementene. Når dette var ferdig utførte S. resterende, og N. Betongindustri møtte opp med pumpebil som sprøyter betong ned i elementene.

- Bod oppført av S. i thermomur/tre, etter tegninger fra arkitekt.

Selger har videre opplyst at søknadsprosess mot kommunen for hele prosjektet ble ivaretatt av B. AS. Selger stod altså selv som tiltakshaver, men hadde fagkyndig bistand under hele prosessen.

Kjøper har fremlagt et skadenotat fra takstmann J. datert 4.12.24:

Krav:

Byggeåret er 2015, TEK10 var gjeldende.

(...)

Begrunnelse for hvorfor boden ikke har tilstrekkelig brannmotstand:

Overstående krav betyr altså at de delene av boden som ligger innenfor 2,0 m avstand fra nabo, må være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hver bygning som til sammen gir minst 30 minutters brannmotstand. Bodene ligger veldig nær nabo. Slik bodene er oppført har de ikke tilstrekkelig brannmotstand, hverken i vegger eller tak. Dette er fordi trekonstruksjonene ikke er isolert og det er ikke platekledd på innvendig side.

(...)

Min vurdering av nødvendige tiltak:

Jeg sannsynliggjør at eksisterende bod-konstruksjon kan "modifiseres" slik at den overholder brannkrav.

Takstmann J. estimerte utbedringskostnader på kr 141 000 inkl. mva. Kjøper fremla også et pristilbud datert 5.12.24 på kr 172 984.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om at uteboden ikke var oppført i samsvar med tegningene fra arkitekten, og med hensyn til brannsikkerhet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 172 984, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er dokumentert noen faktiske feil eller avvik ved boden. Foretaket har videre anført at det heller ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har vist til at selger ikke er kjent med det reklamerte forholdet. Subsidiært anføres at prisavslaget er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at boden ikke oppfylte brannkrav, og heller ikke at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om at boden representerer en brannfare. Dokumentene i saken tilsier at selger var i god tro om at boden ble bygget i henhold til brannkrav, og heller ikke rapporten som er fremlagt i anledning kjøpers nemndsansmodning er entydig på at boden ikke er forskriftsmessig. Nemnda kan vanskelig bedømme om konstruksjonen er i tråd med brannkravene, og bl.a. grunnet nemndas skriftlige saksbehandling fordrer mangelsansvar etter avhl. § 3-7 at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt på selgers side. Slik denne saken ligger an, finner nemnda ikke at det er grunnlag for dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).