

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-400

25.4.2025

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

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

Manglende rømningsvei fra soverom – avvik fra godkjente byggetegninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 2017 ble solgt for kr 6,82 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.22. Ved salget ble det opplyst at boligen var endret fra opprinnelige godkjente tegninger, og at det manglet byggetillatelse for dette. I tilstandsrapporten skrev takstmannen bl.a.: "*Det uinnredede rommet i 2. etasjen er godkjent som soverom. Det uinnredede rommet over garasjen er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger og er i dag tatt i bruk som oppbevaringsrom*". Takstmannen krysset "nei" på spørsmål om det forelå avvik fra krav til rømningsveier. Selger opplyste i egenerklæringen at arealet over garasjen ikke var tegnet inn på tegninger, og at arealet kun var brukt til oppbevaring. Selger krysset likevel av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest/brukstillatelse. I forbindelse med overtakelsen påpekte kjøper at to av soverommene manglet tilstrekkelig rømningsvei fra takvinduer. Kjøper innhentet deretter en generell uttalelse fra kommunen når det gjaldt tekniske krav etter TEK 10, og fikk etter dette tillatelse til fasadeendring og bruksendring, hvor det ifølge kjøper bl.a. fremgikk at to nye vinduer måtte settes inn for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Foretaket anførte at kjøpers krav var udokumentert, herunder var det uklart for foretaket om de aktuelle soverommene med takvinduer ikke oppfylte gjeldende krav til rømningsvei etter TEK 10, og i tilfelle hvilke tiltak som måtte iverksattes for å oppfylle kravene. Foretaket anførte også at det ble gitt risikopplysninger om avvik fra godkjente byggetegninger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 55 625, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende rømningsvei på to soverom, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 2017.

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

Nyere enebolig/småbruk med fantastisk beliggenhet med strandlinje, høy standard, dobbelgarasje.

(...)

Antall soverom: 6

(...)

Reguleringsforhold:

Eiendommen ligger i uregulert område under kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder. Eiendommen ligger i faresone for:- flomfare - ras og skredfare.

(...)

Innhold:

P-rom:

2. etasje: Stue og 3 soverom.

1. etasje: Vindfang, bad, entré, stue, stue/ kjøkken. S-rom: Walk-in garderobe og bod.

Underetasje: Gang, vaskerom, 3 soverom og bad. S-rom: Teknisk rom, garderobe og bod.

Boligen er endret fra opprinnelig godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent hos kommunen. Det uinnredede rommet i 2. etasjen er godkjent som soverom. Det uinnredede rommet over garasjen er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger og er i dag tatt i bruk som oppbevaringsrom.

(...)

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert: 30.08.2017.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Lovlighet

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen i underetasjen er endret fra opprinnelige tegninger.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vinduer ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var krysset "Nei" på punktet "Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?" med kommentaren "Ett i loftsetasjen er ikke innredet".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

[Navn] har installert isolert stålpipeline med firkantbeslag over tak til vedovn i låve, men det er ikke søkt om å installere. Ifølge tidligere eier er arealet over garasjen i tilknytning til huset ikke tegnet inn på tegninger. Arealet er kun brukt som oppbevaringsrom. Egeninnsats - Byttet ut noen ødelagte tegl på taket etter vinteren 2022.

På spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedr. eiendommen, og på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, ble det krysset av "Nei".

Boligen ble solgt for kr 6 820 000 ved kjøpekontrakt signert den 26.9.22, og overtatt av kjøper den 3.3.23.

I forbindelse med overtakelsen av boligen påpekte kjøper at to av soverommene manglet tilstrekkelig rømningsvei fra vindu. Kjøper reklamerte deretter på forholdet den 23.3.23. Kjøpers reklamasjon knyttet seg til rommene omtalt som "*uinnredet rom*" og "*soverom*" i salgsoppgaven. Kjøper har fremlagt opprinnelige byggetegninger.

Kommunen oppga følgende i sitt brev av 16.2.23:

Saken er gjennomgått og det viser seg at soverommene ikke er i henholdt i tillatelse, dvs. soverommene mangler to vinduer. Rommene var godkjent som soverom i henhold til de tegningene som var sendt inn under oppføring av enebolig, datert 24.08.2016, hvor TEK10 var gjeldende byggt teknisk forskrift. Dermed en kan påsto at tiltak ikke oppført i henhold til tillatelse fra kommunen.

Når det gjelder om rommene er godkjent som soverom, vil vi henvise til TEK10 som sier at brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst en utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning.

Det stilles videre noe krav i forhold til størrelsen på vindu, høyde fra gulvet, utvendig høyde fra planert treng og størrelse på vindusåpningen, jf. TEK10 §11-13. Vi vedlegger linkene til både TEK10 og TEK17 som dere kan gjennomgå. Dersom de kravene som er stilt i TEK10 er oppfylt, da er rommene godkjent som soverom, hvis ei, er de ikke godkjent som soverom.

B. AS ga et pristilbud for montering av to nye vinduer og brannstige til kr 37 500 inkl. mva. Kjøper har i tillegg vist til kostnader til utarbeidelse av tegninger på kr 11 875 og søknadsgebyr på kr 16 250. I e-post av 9.11.23 fra B. AS fremgikk:

Har tatt med en brannstige på den høye siden mot elva, den kan leveres for 8000kr eks mva.

Det er ikke krav til stige før det er over 5 meter opp til vinduet, så det er bare det ene soverommet som trenger.

Takvinduene i begge rom må bygges om til topphengslet for og få nok åpning skal de brukes som rømningsveier, i tillegg må der monteres ribbevegg på knevegg pga høyda opp til vindu.

Men dette må søkes til kommunen om og få godkjent noe jeg tviler på at de går med på, så jeg anbefaler og sette inn de to vinduene i tilbudet!

Totalt for de to vinduene med alt av materialer inne og ute pluss en brannstige blir pristilbud 30000kr eks mva. 37500kr inklusiv mva.

I vedtak av 8.5.24 ble det gitt tillatelse til fasadeendring, hvor det bl.a. var satt inn flere vinduer, og bruksendring.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at det var upåregnelig at eiendommen ikke var oppført iht. tillatelse og at soverommene manglet rømningsveier. Selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. også forskrift til avhendingslova § 2-21.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 55 625, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har påpekt at det ikke var dokumentert at de aktuelle soveromsvinduene var i strid med forskriftskrav etter TEK 10, eller hva kjøper eventuelt måtte gjøre for å oppfylle krav til rømningsvei. Foretaket viste videre til at det ble gitt opplysninger om at både garasjen og boligen hadde avvik fra godkjente byggetegninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 grunnet manglende rømningsvei fra to av boligens soverom.

Det var ved salget opplyst om at boligen hadde avvik og/eller ble brukt i strid med de opprinnelige byggetegningene, men det var i tilstandsrapporten krysset «nei» på spørsmålet om det forelå

avvik ved rømningsveier mm. Nemnda er enig med sekretariatet i at det at «boligen hadde spesifiserte og uspesifiserte avvik fra godkjente byggetegninger er dermed en risiko kjøper langt på vei har akseptert, men dersom disse avvikene også tilsier at to av boligens markedsførte soverom i realiteten ikke kan betegnes som soverom pga. manglende rømningsvei, foreligger det et åpenbart forventningsavvik og mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2».

Nemnda har funnet det noe krevende ut fra sakens dokumenter å vurdere hvorvidt det foreligger manglende rømningsveier på de to aktuelle soverommene.

I sekretariatets vurdering heter det:

Vi er ikke enige med kjøper i at kommunens brev av 16.2.23 uten videre kan tas til inntekt for at de aktuelle "soverommene" med takvinduer (som bygget) ikke tilfredsstiller kraven til rømningsvei. Vi understreker at kommunen kun har bekreftet at det foreligger avvik fra opprinnelige byggetegninger, herunder at soverommene mangler to vinduer i fasaden. Videre har kommunen gitt en generell forklaring av regelverket etter TEK 10.

Det foreligger med andre ord ingen konkret vurdering fra verken kommunen eller fra kjøper om hvorvidt den faktiske situasjonen er i strid med kravene i TEK 10 som gjaldt på oppføringstidspunktet, eller hvilke utbedringstiltak som alternativt må iverksettes for å oppfylle kravene til rømningsvei etter TEK 17 som skal legges til grunn i dag, jf. pbl. § 1-6 andre ledd. Bevisbyrden for kravet påhviler kjøper og dette kunne enkelt ha vært avklart om kjøper hadde innhentet en fagkyndig vurdering i reklamasjonssaken, herunder kan vi ikke se at vurderingen fra B. AS fremstår som tilfredsstillende for dette punktet. (...)

Nemnda er enig i at kommunen ikke har gitt en konkret vurdering eller uttalelse om hvorvidt soverommene mangler rømningsvei. Kommunen har imidlertid gitt en generell redegjørelse for hvilke regler som gjelder, og når denne ses i lys av anbefalinger i e-post av 9.11.23 fra B. AS er nemnda – under noe tvil – kommet til at kjøper har sannsynliggjort at det ikke er etablert lovlig rømningsvei fra soverommene. Dette utgjør et forventningsavvik og en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd kr 65 625, som inkluderer utgifter til tegninger og søknad til kommunen. Nemnda er kommet til at kravet skal tas til følge.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 55 625 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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