

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-425

5.5.2025

Fremtind Forsikring AS

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

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

Branntekniske avvik – opplyst om avvik på loft – TG 0 – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-10 og 4-12.

En del av tomannsbolig oppført i 1953 ble solgt for kr 4,81 mill., og overtatt av kjøper 15.8.23. Ved salget ble det opplyst om midlertidig brukstillatelse fra 1953 og senere bruksendring av kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel den 3.11.21. I tilstandsrapporten ble branntekniske forhold gitt TG 0, men det ble påpekt avvik fra siste godkjente byggetegninger, og at det var *"synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen"* som en følge av at *"skillevegg mot nabo på loft er av tre"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over branntekniske avvik ved loftet, kjellertak/etasjeskiller, åpen ventil på vaskerommet, og en større sprekk i murvegg ved pipen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at særlig selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om avvik på loftet, og at dette dermed var en del av avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Når det gjaldt øvrige avvik kunne ikke foretaket se at dette var upåregnelig for kjøper i lys av boligens byggeår. Nemnda kom til at avvikene det ikke var opplyst om utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 184 755, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av branntekniske avvik, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er del av en vertikaldelt tomannsbolig i Trøndelag oppført i 1953.

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

Byggemåte:

Bygningen, som er en vertikaldelt 2-mannsbolig, er oppført i 1953 og er på 2 etasjer + kjeller og kaldloft. Grunnmur er oppført i betong. Etasjeskiller av tre. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein og taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

(...)

Brukstillatelse/ferdigattest:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 23.11.1953.

Godkjent bruksendring av kjeller fra 03.11.2021.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

(...)

Andre relevante opplysninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:

- Opprinnelig størhus benyttes i dag som vaskerom.
- Opprinnelige boder er fjernet, arealet fremstår i dag som et uinnredet kjellerrom

1. etasje:

- Bærevegg mellom kjøkken/stue og entré/stue er fjernet og erstattet med en ståldrager.
- Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet
- Opprinnelig vindfang og bod er slått sammen til et rom, rommet benyttes i dag som entré

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Kommentar: Skillevegg mot nabo på loft er av tre.

Endring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktige tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om tilbygg fra 1986, og at det ifølge byggesaksmappe ble tilbygd stue og soverom i 1. og 2. etasje. Punktet «branntekniske forhold» ble gitt TG 0, med følgende opplysninger:

6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Under punkt «Lovlighet», ble det opplyst om følgende:

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:

- Opprinnelig størhus benyttes i dag som vaskerom.
- Opprinnelige boder er fjernet, arealet fremstår i dag som et uinnredet kjellerrom

1. etasje:

- Bærevegg mellom kjøkken/stue og entré/stue er fjernet og erstattet med en ståldrager.
- Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet

- Opprinnelig vindfang og bod er slått sammen til et rom, rommet benyttes i dag som entré

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Kommentar: Skillevegg mot nabo på loft er av tre

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja

Kommentar: Drenering, elektro, vvs, membran. Arbeider er utført på flere steder i boligen de siste år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Det ble ellers ikke gitt noen opplysninger om manglende brannskille e.l.

Boligen ble solgt for kr 4 810 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

I forbindelse med at eier av naboseksjonen utførte tiltak ved sin seksjon ble det i september 2023 avdekket diverse avvik på brannskillet mellom boenhetene. Kjøper reklamerte over forholdet i slutten av september og senere i november 2023. Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet et fagkyndig notat fra F AS og et pristilbud på utbedring fra håndverker K.

I rapport av 13.11.23 fra F AS ble det påpekt følgende avvik:

- 1) I kjeller er branncelleskillet mellom leilighetene av pusset mur og dermed bedre enn ytelseskravet på EI 30. Ved etasjeskilleren endres branncelleskillet til en isolert trekonstruksjon med mineralull og gips kledning på begge sider. Tilslutningen mellom kjellertak og etasjeskiller er mangelfullt utført i boden. Det kan utbedres med å underkle taket med 12,5 mm gips i minst 2 m ut fra branncelleskillet (hele taket anbefales). Tilslutninger mellom gipsplate og murveggen må brannfuges.
- 2) I vaskerom i kjeller er det en mindre ventil åpning i branncelleveggen som er tettet med brennbart skum. Her må alt skummet fjernes og åpningen tettes med f.eks. godkjent GPG branntettemasse.
- 3) I 2. etasje ble det observert at murvegg inntil pipen er påført mye brennbart skum på ene siden. Her må skummet fjernes og erstattes med ubrennbar mørtel puss.
- 4) På kaldloftet er branncelleskillet kun utført med trepanel. På motsatt side (gateadresse 12) er det en sponplate med store glipper mot taket, det er ikke mineralull i vegg. I gateadresse 10 kan vegg og yttertak (ut til nærmeste takbjelke) kles med 12,5 mm gips + brannfuge tilslutninger (glipper). På gateadresse 12 (nabo) bør det monteres stenderverk + mineralull og 12,5 mm kledning av gips. Nabo ble informert om det under befaring.
- 5) Ved branncelleskillet er det åpen lufting til kaldloftet i begge leiligheter. Det er en kjent problemstilling at en brann kan spre seg fra underliggende vindu og opp i kaldloftet via luftingen. Etter BF-85 (NBI 525.106) kunne takfoten beskyttes med en tett konstruksjon (EI 30) på 1,8 m på hver side av branncelleskillet mellom leilighetene. Det kan f.eks. benyttes 15 mm branngips + trepanel i takfoten. Lufting kan utføres med godkjente Securo takfotventil (...). Etter VTEK (dagens regelverk) er det anbefalt at takfoten beskyttes i hele lengden.

Håndverker K ga følgende pristilbud av 6.2.24:

- Opprigg/nedrig/transport/ varer og utstyr: kr 15 400
- Dokumentasjon prosjektering og henvisning: kr 12 000
- Oppgradering av vegg fra naboside til EI 60: kr 83 160
- Sjakt EI60 for avløpsrør gj.gående med strupemansjetter på PP-rør, og ekspanderende masse i gjennomføring bjelkelag: kr 13 600
- Kledning av himling inn 600 mm i bjelkelag 1 lag 15mm Protect i kjeller: kr 7 344

- Komplettering av puss på pipe bad: kr 7 300
- Puss av stripe 2. etg: kr 5 400
- Hulltaking og etablering av ventil i yttervegg: kr 3 600

Totalt ble utbedringskostnadene dermed estimert til kr 184 755 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7/3-8. Kjøper viste til at forholdet var upåregnelig, og at særlig selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket mente bl.a. at byggeåret måtte legges til grunn som referansenivå og at oppgraderingsplikten i forskrift om brannforebygging § 8 ikke fikk avgjørende betydning. Foretaket har anført at kjøper ikke hadde noen rimelig forventning om at boligen tilfredsstilte krav iht. TEK 17. Ved mangel kunne foretaket uansett ikke se at kjøper hadde krav på prisavslag for oppgradering av avvik på loftet når det ble opplyst om dette, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar for branntekniske avvik på loftet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, og viste til at det ble opplyst om dette ved salget. For øvrige branntekniske avvik kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant i sin vurdering ikke grunnlag for mangelsansvar for branntekniske avvik på loftet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse.

For de to øvrige branntekniske avvikene kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Også dette er nemnda er enig i. Nemnda er riktignok enig med foretaket i at det kan stilles spørsmål ved om TEK 17 er korrekt referansenivå, men finner uansett at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges her avgjørende vekt på de forventninger som ble skapt gjennom angivelse av TG 0 for «Branntekniske forhold» i tilstandsrapporten, samt sikkerhetsdimensjonen ved de to avvikene som er avdekket.

Sekretariatet tok ikke stilling til prisavslagets størrelse, da kjøpers krav om prisavslag tilsynelatende også gjaldt for avvik på loftet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda finner det imidlertid forsvarlig å utmåle kr 19 555 i prisavslag, som inkluderer mva. og egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i håndverker Ks oppstilling av 6.2.24, slik foretaket subsidiært har redegjort for i nemndsansmodningen. Nemnda kan ikke se at det har kommet konkrete innvendinger til denne fra kjøper.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).