

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-586

4.6.2025

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

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

Manglende brannsikring – opplyst om «påbud om å brannsikre seksjonen» – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En leilighet i en bygning oppført i 1829 ble solgt for kr 4,6 mill. i september 2023. I boligens salgsoppgave var det opplyst at brannvesenet hadde gitt påbud om å brannsikre seksjonen. Det samme framgikk av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Likevel var det krysset av for «nei» på spørsmål om selger hadde kjennskap til vedtak eller forslag som kunne medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kostnadene til brannsikring ville bli langt høyere enn antatt. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at kostnadene fremsto som upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var gitt konkrete opplysninger om forholdet ved salget, og at kjøper hadde akseptert risikoen for kostnadenes størrelse, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 560 473, krav om erstatning for advokatkostnader kr 119 158, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende brannsikring, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en selveierleilighet i Vestfold oppført i 1829.

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

Om sameiet:

Sameiet er et veldrevet sameiet bestående av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. X, bnr. Y. Sameiet har besluttet å skifte vinduer. Det er vedtatt at 32% av kostnadene må dekkes av hver enkelt seksjonseier. Dette vil også antakelig øke felleskostnadene ved en eventuell opplåning. Det er i første omgang blokk A som skal ha nye vinduer, og vinduene i blokk-B er ikke vurdert til å skiftes ennå da de er av nyere dato og fungerer.

(...)

Byggemåte:

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig opprinnelig oppført ca 1829 og antatt ombygd ca 1997 med vinduer i tre fra 1998. Utvendige fasader, felles arealer m.m. er sameiets felles ansvar.

(...)

Offentligrettslig pålegg:

Brannvesenet opplyser om at det er ikke gjennomført tilsyn med fyringsanlegget etter at skorsteinene ble rehabilitert i 2019. Siste feiebesøk var 09.03.2022. Selger kan også informere om at det har kommet påbud om å brannsikre seksjonen. Dette har ikke blitt utført, og må gjøres innen 31.12.2023. Hver seksjon velger

selv hvem som skal utføre arbeidet med brannsikringen og betaler selv, men det skal godkjennes av konsulentfirma Q.

Styret kan også informere om at det er fuktproblematikk i felles kjeller (fellesareal). Det pågår en søknadsprosess for seksjonering av kjelleren, da den også skal brannsikres. Her har seksjonseiere bundet seg til en avtale om innsetting av branndør, betaling av disse, og betaling av materiell for å møte krav om brannsikring innen 31.12.2023. Dette kan også medføre økte felleskostnader, på grunn av økt lån. Endelig kostand og eventuell økning i felleskostnadene er ikke vedtatt.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kun mindre avvik

Brannceller

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

Kommentar: NB! Foreligger påbud om utbedring/etablering av brannskille mot 2. etasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål i pkt. 20 om kjennskap til bl.a. påbud/heftelser eller manglende tillatelser vedr. eiendommen, var det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Brannsikring

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger, om sameiet var involvert i tvister av noe slag, og på spørsmål om vedtak/forslag som kunne medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld.

Boligen ble solgt for kr 4 600 000 ved kjøpekontrakt signert den 29.9.23 og overtatt av kjøper den 15.11.23.

Etter overtakelsen har kjøper avdekket at selger har hatt mer informasjon om de branntekniske avvikene enn hva det ble opplyst om og at det ville påløpe høye kostnader i kjøpers eiertid. Kjøper har også påpekt at sameiet tidligere hadde inngått et rettsforlik med Forsvarsbygg, hvor sameiet fikk en erstatning på kr 10 000 000 pga. påberopte avvik.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper vedlagt en rekke dokumenter, og kjøper anførte at selger og megler var kjent med følgende:

- Brannkonsept konsulentfirma Q, 17.03.2017
- Tegninger/beskrivelse brannsikringstilak Selgers seksjon 12 fra konsulentfirma Q, 2018
- Beskrivelse utbedringsmetode brannsikring etasjeskille mm fra konsulentfirma Q, 19.02.2018
- Rapport med beregning av utbedringskostnader av takstfirma M, 04.04.2018
- Bilag prosesskriv 29.09.2018 med spesifisert beskrivelse av nødvendige utbedringstiltak i seksjon 12 og de totale utbedringskostnadene for seksjon 12, udatert
- Rettsforlik inkl. hovedstol/utbetaling til Selger, 10.01.2019
- Brannkonsept 2 fra konsulentfirma Q, 07.03.2019
- Brev, årsmøteprotokoller etc. fra sameiet, styret og sameiets advokat ifm. Brannsikring

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har forklart at kjøperne ble informert om behovet for utbedring av brannsikring, som også var beskrevet i salgsoppgaven. Videre har hun forklart at det er mye rundt det tekniske som er langt utenfor

hennes kompetanse.

Når det gjelder de utbetalingen som ble gitt til seksjonseierne var de individuelle og selger oppfattet ikke de som øremerket til brannsikring. Mange brukte pengene på ulike oppgraderinger som biler, peiser eller annet. Selger mener at utbetalingene og utbedringene burde vært organisert mer helhetlig og styrt av sameiet, men dette ble ikke gjort.

Selger peker på at prosessen rundt brannsikring i sameiet var preget av dårlig struktur, utydelig kommunikasjon og manglende samarbeid. Hun hadde selv ikke mulighet til å gjennomføre utbedringene på grunn av små barn og valgte derfor å selge. Hun forteller at kjøperne ble informert om fristene for brannsikring og anbefalte de derfor til å utbedre dette før innflytting.

Selger forklarer at hun har handlet i god tro og ikke hadde noen intensjon om å tilbakeholde informasjon eller villedde kjøperne.

Foretaket har også fremlagt meglers forklaring i saken:

Det hevdes at vi var kjent med at de forelå en brannkonsept-rapport, og at vi har tilbakeholdt/gitt uriktige opplysninger knyttet til dette. Det presiseres at vi ikke kjente til det – og det henvises til mailene fra styremedlem B og R. Det var umulig for meg å forstå at det her var opplagt at man burde skjønne at det som kalles «brannkonsept» er en rapport. Bakgrunnen til at dette er informasjonen vi mottok fra styremedlem B og deretter tok kontakt med styremedlem R – og at dersom han hadde sendt med en brannkonseptrapport ville denne blitt tatt inn i salgsoppgaven, selvfølgelig.

Når det gjelder kostnadene til brannsikring – her har vi ikke oppgitt feilaktige opplysninger, i SO står det kun at hver enkelt seksjonseier skal bekoste dette selv. Jeg har heller ikke gitt noen uriktige opplysninger på visning. At kjøperne trodde kostnadene skulle være lave kan ikke megler være ansvarlig for.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt mente kjøper at selger hadde underkommunisert problemet og at selger holdt tilbake viktige dokumenter om de branntekniske avvikene. Kjøper har videre anført at megler muntlig skal ha forklart at avvikene ikke var særlig kostbare på visning. Når det gjaldt avhl. § 3-2 mente kjøper at utbedringskostnadenes størrelse var upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 560 473, i tillegg til erstatning for advokatutgifter på kr 119 158, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om at leiligheten hadde branntekniske avvik som måtte utbedres. Foretaket har tilbakevist at megler skulle ha bagatellisert problemet på visning. Videre har foretaket vist til at selger opplevde prosessen fra sameiet som uoversiktlig og at selger selv ikke hadde kompetanse til å sette seg inn i saken. Boligen var i tråd med det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og kjøper var kjent med forholdet, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste i all hovedsak til at det ble opplyst om behov for tiltak til brannsikring ved salget, og sammenlignet særlig med FinKN 2013-468, som gjaldt samme problemstilling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet opplysninger som ble gitt ved salget om manglende brannsikring av leiligheten.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I nærværende sak har vi funnet grunn til å vurdere de aktuelle misligholdsbeføyelsene samlet, da spørsmålet i saken beror på hvilken risiko kjøper må sies å ha akseptert. I egenerklæringen skrev selger bl.a. at det manglet "brannsikring", herunder viser vi til skjemaets punkt 20. Videre gjengir vi for ordens skyld bl.a.

følgende fra salgsprospektet:

«Selger kan også informere om at det har kommet påbud om å brannsikre seksjonen. Dette har ikke blitt utført, og må gjøres innen 31.12.2023. Hver seksjon velger selv hvem som skal utføre arbeidet med brannsikringen og betaler selv, men det skal godkjennes av konsulentfirma Q.»

Det at boligen hadde branntekniske avvik som måtte godkjennes av navngitt firma og deretter utbedres for kjøpers regning innen den 31.12.23, var således en del av avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10. Kjøper var derfor kjent med at det ville påløpe ikke-ubetydelige kostnader og det umiddelbart etter overtakelsen.

Slik saken er forelagt oss bemerker vi ellers at kjøper ikke har sannsynliggjort at megler skal ha holdt tilbake relevante dokumenter eller at forholdet ble bagatellisert på visning. Vi understreker da at saksbehandlingen hos Finansklagenemnda utelukkende er skriftlig, se til sammenligning bl.a. FinKN 2024-153 og FinKN 2023-571. På den andre siden er det uheldig at selger uten noen videre presisering har krysset av for "nei" i egenerklæringsskjemaets punkt 24-26, herunder kan vi ikke se at selger selv bestrider å ha hatt kjennskap til rapportene, korrespondansen og rettsforliket kjøper refererer til.

Samtidig kan ikke selgers noe manglende utfylling av egenerklæringen få avgjørende betydning, når det ligger i dagen at brannsikring av en eldre leilighet i en gammel bygård helt klart kan ha et høyt kostnadsbilde. Slik vi ser det hadde kjøper ved avtaleinngåelsen allerede akseptert den risikoen som nå har materialisert seg. (...)

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om det er uheldig at de nevnte dokumentene knyttet til brannsikring ikke var vedlagt salgsdokumentene, var det ved salget gitt tydelige opplysninger om nødvendigheten av brannsikringstiltak innen utgangen av 2023, samt at kjøper måtte bekoste dette selv. Nemnda kan ikke se at det i kjøpers nemndsansmodning av 8.4.25 er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder hvilken informasjon som ble gitt muntlig fra megler til kjøper forut for budaksept om brannsikringstiltakene, konstaterer nemnda at det er uenighet om innholdet i samtalen. I og med at bevisførselen for nemnda er middelbar, kan nemnda vanskelig ta stilling til den usikkerhet som hefter på dette punktet.

Etter en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget, kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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