

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1130

14.10.2026

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

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

Kjellertrapp – krav til rømningsvei – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-21.

En enebolig fra 1932 ble solgt for kr 9,4 mill. våren 2022. Boligen ble markedsført med innredet kjelleretasje, men det ble opplyst at bruken ikke samsvarte med byggetegningene, da kjelleren i utgangspunktet var omsøkt som «tilleggsdel». Det ble videre opplyst at kjøper overtok «risikoen» og alle «kostnadene forbundet med dette». Under punktet «lovlighet» i tilstandsrapporten, som fikk TG 2, ble kjelleren beskrevet som «bodareal». Videre opplyste takstmannen bl.a. om at det var forhøyde fuktverdier i rom under terreng, som fikk TG 3. Kjellertrappen fikk TG 2 med opplysninger om at «trappen er noe brattere enn anbefalt». Ved kjøpers videresalg av boligen ble det i den nye tilstandsrapporten opplyst at kjellertrappen ikke var godkjent som «rømningsvei fra kjelleren». Kjøper anførte dermed at det ble gitt misvisende opplysninger ved salget, og at det var upåregnelig at kjelleretasjen ikke kunne godkjennes som hoveddel på grunn av trappens utforming. Foretaket har bestridt mangelsansvar med henvisning til at kjøper var kjent med at trappen hadde avvik, og at kjelleretasjen aldri var omsøkt og godkjent for varig opphold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 700 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av at kjellertrapp ikke oppfyller dagens krav til rømningsvei, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1932.

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

Ferdigattest/ brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest datert 23.01.1932. Det foreligger godkjente byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Saksutredning: I de originale byggetegningene er rommene i underetasjen tegnet inn som "husholdning" og "brygghus". Rommene er å regne som tilleggsdel. I dag er underetasjen innredet med kjellerstue, bad, vaskerom, gang og bod. Kjellerstuen, bad, gang og vaskerom er innredet som hoveddel og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspiktig hos kommunen og er ikke omsøkt.

(...)

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken av underetasjen lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det var inntatt bilder av plantegningen og rom brukt som kjellerstue i prospektet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Lovlighet - TG 2:

Beskrivelse:

Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

(...)

Rom under terreng - TG 3:

Beskrivelse:

Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i ca. 1993. Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Kjellerstue, bod, vaskerom og bad.

Hulltaking kjellervegg: Hulltaking er utført i følgende rom: Bod.

Tilstandsvurdering:

Hulltaking er utført i bod og det er påvist fukt utover normale verdier i dette området. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen.

Samtlige yttervegger på grunnmurens innside er foret ut og kledd med plater og Tilstandsgrad 3 er gitt etter en helhetsvurdering da dette er en risikokonstruksjon med påvist fukt i bunnsvill i tilfeldig valgt vegg.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens.

På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Estimert pris er basert på at utforede vegger fjernes og behandles med ikke organiske materialer.

Utbedringskostnad: kr. 100000-150000,-.

Gulv på grunn - TG 2:

Beskrivelse:

Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering:

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

(...)

Trapper - TG 2:

(...)

Beskrivelse:

Rettløps trapp i malt tre til kjeller. U- trapp i tre med med malte vanger og rekkverk.

Tilstandsvurdering:

Trapp til kjeller: Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: $1 \text{ inntrinn} + 2 \text{ opptrinn} = 620 \pm 20 \text{ mm}$. Forholdet her er 682 mm, og trappen er noe brattere enn anbefalt. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

(...)

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, bruksslitasje og nevnte punkter.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1983. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget.

Boligen ble solgt våren 2022 for kr 9 400 000.

Kjøpers krav gjelder avvik ved kjellertrappen som kjøper anfører at vanskeliggjør en videre godkjenning av kjelleretasjen til varig oppholdsrom.

Fra tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved kjøpers videresalg i 2025 hitsettes følgende opplysninger:

Lovlighet:

I kjelleren er det etablert en ytterdør som rømningsvei. I alle etasjer med oppholdsrom er det krav om min. 2 rømningsveier. I dette tilfellet er det kun 1 godkjent rømningsvei, da trappen til 1. etasje er for bratt til å være godkjent rømningsvei fra kjelleren. Det er derfor ikke godkjente oppholdsrom i kjelleren.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mener at det er upåregnelig at trappen vanskeliggjør en godkjenning av kjelleretasjen etter dagens forskriftskrav (TEK 17). Videre mener kjøper at takstmannen ikke ga tilstrekkelige opplysninger om at trappen ikke var godkjent som rømningsvei, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 700 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, da det ble opplyst om at kjelleretasjen ikke var godkjent som varig oppholdsrom, samt at det ble gitt negative opplysninger om trappen. Ved mangel kan foretaket vanskelig se at det foreligger et verdiminus ved boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kunne på bakgrunn av den opplyste risikoen ved salget ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over at kjellertrappen ikke oppfyller dagens krav til rømningsvei, noe som vanskeliggjør godkjenning av kjelleren som hoveddel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende:

I nærværende sak ble det etter vårt skjønn, både i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten kommunisert i klartekst at kjelleretasjen ikke var omsøkt og godkjent til varig oppholdsrom. Videre ble det gitt spesifiserte opplysninger om at trappen og kjelleretasjen ellers hadde negative avvik, som viste at det forelå et stort oppgraderingsbehov. Sekretariatet antar ellers at trappens manglende funksjonalitet også langt på vei må ha vært synlig på visningsdagen.

Dette tatt i betraktning, og sett hen til boligens byggeår som var 1932, kan ikke sekretariatet se at det fremstår som særlig upåregnelig at trappen ikke var godkjent som rømningsvei – all den tid du var kjent med at kjelleretasjen var ulovlig innredet. Sekretariatet legger videre vekt på at trappen hadde tekniske avvik som viste at den var lite egnet til dagligdags bruk mellom to fullverdige etasjer. Det forelå dermed et stort oppgraderingsbehov for å bringe hele kjelleretasjen opp til dagens standard (inkludert trappen), og i tillegg til lovlighetsmangelen som måtte omsøkes hos kommunen, viser vi bl.a. til takstmannens vurdering av rom under terreng/drenering, hvor det også ble gitt konkrete risikoopplysninger.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-2. Se også FinKN 2023-904 og nemndas vurdering av innvirkningsvilkåret i en tilsvarende sak.

Når det gjelder anførselen etter forskriften § 2-21 og takstansvar, har sekretariatet etter en totalvurdering kommet til at takstmannen ikke har brutt forskriften, da det uttrykkelig ble opplyst om at kjelleretasjen i utgangspunktet var «bodareal» som måtte omsøkes hos kommunen. Takstmannens manglende presisering av at trappen ikke oppfylte dagens forskriftskrav til rømningsvei kunne imidlertid ha blitt påpekt, men vi kan altså ikke se at det får avgjørende betydning i denne konkrete saken.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7/3-8, og vi viser ellers til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, da denne terskelen ligger høyere enn avhl. § 3-2, jf. FinKN 2024-236.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan altså ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).