

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-641

11.6.2026

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

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

Avvik fra brannkrav – manglende rømningsvei – fagkyndig uenighet – avhl. § 3-2.

En leilighet i et bygg fra 1939, seksjonert i 1988, ble solgt for kr 7,6 mill. i mars 2022. Boligen ble markedsført som en «lys og innbydende eierleilighet». I tilstandsrapporten ble det påpekt at boligen var gammel, slik at skjevheter i «etasjeskille vil forekomme». I egenerklæringen skrev selger bl.a. at det hadde vært problemer med «skjevt gulv, men bæring er kontrollert og godkjent, meldt til kommunen». Selger svarte «nei» på spørsmål i egenerklæringen om det forelå noen påbud, heftelser, krav, eller manglende tillatelser på eiendommen. I forbindelse med tilsyn fra kommunen etter overtakelsen, ble kjøper gjort kjent med avvik ved boligens brannsikring. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og bl.a. vist til at det var sterk fagkyndig uenighet om hvorvidt avvikene måtte utbedres og i tilfelle til hvilken kostnad. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 553 734, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet (eierseksjon) i en bygning fra 1939, seksjonert i 1988.

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

Rålekker 3-roms (...):

Lys og innbydende eierleilighet med stor terrasse med meget gode solforhold og praktfull utsikt.

(...)

TINGLYSTE ERKLÆRINGER:

(...)

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2 / 6

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER

1988/(...) RESEK/DELING AV SEKSJON

Oppdeling av:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/6

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/6

RESEKSJONERING

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Andre Rom TG 1:

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknad:

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Vinduer og ytterdører TG 2

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2021. Selger har ikke bebodd boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

skjevt gulv, men bæring er kontrollert og godkjent, meldt til kommunen.

På spørsmål om ufaglærte har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedr. eiendommen er det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 7 600 000 ved kjøpekontrakt signert den 15./16.3.22, og overtatt av kjøper den 25.5.22.

Etter overtakelsen og i forbindelse med kommunens ulovlighetsoppfølging av brannsikring i boligen har kjøper reklamert til foretaket. Kjøper har informert om at kommunen avsluttet ulovlighetsoppfølgingen.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. innhentet en skaderapport fra takstmann B av 28.11.22. Videre har kjøper vedlagt kommunens brev av 22.11.22 hvor kommunen stilles spørsmål ved brannprosjekteringen. Foretaket har på sin side innhentet en rapport fra takstmann H av 28.11.23.

Kommunen skriver bl.a. følgende i sitt brev av 22.8.22:

Manglende brannsikring kan være i strid med plan- og bygningsloven:

(...)

I vårt arkiv viser dokumentasjon at det er fire boenheter i bygget. 01.11.88 ble det gitt tillatelse til endring av boligbygg slik at det til sammen skulle være 4 boenheter i bygget. Som vilkår til tillatelsen ble det fattet vedtak om at krav fra brannvesenet av 06.10.88 må etterkommes.

Det fremgår fra brannvesenets krav at «hver boenhet skal utføres som egen brancelle i brannklasse minst B 60», «trapperomsvegger av tre kles m/innvendig kledning kl. A, men slik at brannhemmende maling kan godkjennes i stedet for kledning under trappeløp», og at «dører mot trapperom B 30 S.».

Ved krav til rømningsveier ble det satt som vilkår at «rømningsvei må utføres i samsvar med byggeforskriften kap. 31:3 utført etter 30:7», «det må sørges for alternative rømningsveier som må godkjennes av brannvesenet» og «vindu i rømningsvei skal utføres i samsvar med byggeforskriften kap. 30:76».

Takstmann B skriver bl.a. følgende i sin rapport av 28.11.22:

Årsak

Inspeksjon har avdekket mangel på brannetting i hele etg-skille mot nabo, både underliggende/overliggende og skillevegger mot fellesareal.

(...)

Mangel:

Det mangler brannskille mot overliggende og underliggende leilighet, samt brannskille mot felles trapperom.

Reparasjonsbehov:

Etasjeskiller mellom leiligheten og overliggende leilighet må brann-isoleres. Etasjeskiller mellom leiligheten og underliggende leilighet må brann-isoleres. Skillevegg mellom leiligheten og felles trapperom må brannisoleres.

(...)

Oppbygning:

Etasjeskille mot overliggende og underliggende nabo:

Etasjeskillet mot overliggende og underliggende nabo består av 1 lag (12,5mm) gips, som er kledd utenpå 12mm panelbord.

Panelbordene er montert under gulvbjelker. Mellom gulvbjelkene er det stubbloftsleire, som hviler på mellomkjemslede skurlast-bord. Over bjelkene er det montert 15mm gulvplank, med flytende parkett som topplag.

Oppsett:

12,5mm gips, 12mm panelbord, 200mm trebjelker, 12mm skurlast-bod, Stubblofts-leire, 15mm gulvbord, 12mm parkett.

Skillevegg mot trapperom:

Skillevegg mot felles trapperom består av 1 stk (12,5mm) gips, montert på tre-stender. 10 cm isolasjon. Og 1 stk (12,5mm) gips i tilstøtende rom.

Oppsett:

12,5mm gips, 98mm trestender, 100mm glava, 12,5mm gips

Eiers leilighet må brann-isoleres som egen branncelle. (mot overliggende nabo/ underliggende nabo, Samt felles trapperom).

(...)

Konklusjon:

Leiligheten mangler brannetting mot 3 stk andre brannceller. Den fjerde branncellen, som er mot sideliggende leilighet er branntettet med teglsteinsmur. I vedlagt kalkyle er det beregnet oppgradering av branncelle til B30. Leiligheten har store sprekker og åpninger rundt skorsteinen, som i tillegg til manglende brannetting, gjør leiligheten veldig lyd-åpen mot tilstøtende leilighet i under og overetasjen. Himlinger i leiligheten har punkteringer ved elektriske punkter.

Rømning:

Leiligheten mangler godkjent rømningsvei.

Det er i nåværende tilstand, kun trapperom som kan benyttes til rømning, til tross for at trapperom ikke er kvalifisert til dette. Vindu fra hoved-soverom har åpningsmålene 56cm bredde X 120cm høyde. Og kvalifiserer som rømningsvindu, men det mangler brannstige på utvendig fasade. (Her er høyde fra vindu til

bakke 4,8 meter) Vindu fra kontor/ soverom har åpningsmålene 120cm bredde X 65cm høyde. Og kvalifiserer som rømningsvindu. Her er ikke montert brannstige på utvendig fasade. (Her er høyde fra bakke 5,8meter).

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 548 734 iht. vedlagt kostnadskalkyle.

Takstmann H skriver på vegne av foretaket bl.a. følgende i sin rapport av 28.11.23:

BRANNSKILLET I LEILIGHETEN:

Når vi ser på kravet til brannklasse minst B 60, så har Takstmann B vurdert den vertikale skilleveggen mot naboen å være tilstrekkelig, denne er derfor ikke ytterligere vurdert.

(...)

Når det gjelder gulv og etasjeskiller, så beskrives oppbygningen av disse i rapporten til B på side 4 av 10 som nevnt under. dette legges til grunn i vår vurdering:

(...)

Når det kommer til trapperommets vegger, så har vi ikke grunnlag for å si noe om kledningen som er der er tilstrekkelig til å oppfylle datidens klasse A, eller om trapperommet er malt med brannmaling.

Trapperommets vegger fremstår likevel å være bygget i teglstein, noe som er ubrennbart, samt innenforliggende gipsplater.

(...)

Det er videre avdekket at døren til leiligheten her klassifisert som B30. Døren har også pakning, noe som medfører at den må anses å være røyktett. Det oppfattes derfor som at døren oppfyller kravet til B 30 S.

(...) Når det videre er henvist til rømningsvei, er det vist til datidens byggeforskrift (Byggeforskriften av 1987) kapittel 31:3.

(...)

Vi har ikke avdekket åpenbare avvik i boligens rømningsveier, med unntak av at det ikke er en rømningsvei for hvert annet rom. I veilederen til byggeforskriften fra 1987, presiseres det at forskriften ikke sonderer mellom rommenes funksjon eller størrelse, men at alle rommene teller med. Dersom man da også hadde rømningsvei fra soverommet i boligen, så ville dette vært oppfylt, men på begge soverommene hopper man tilfellet ned i en trapp, noe som gjør at høyden ved disse vinduene blir litt mer enn 5 meter.

(...)

Da boligen vurderes å ha 4 rom for varig opphold, og 2 godkjente rømningsveier, så vurderes det som sannsynlig at man kan få branningeniør til å se gjennom bygget og godkjenne sikkerheten slik den fremstår i dag. Det anbefales derfor at byggets brannsikkerhet gjennomgås/kvalitetsikres av branningeniør.

Ved inspeksjon av leiligheten ble det fremvist el boks i vegg mellom kontor og gang, samt fremvist skorstein uten fugetetting i etasjeskiller ned mot underliggende nabo. Ut fra byggeskikken fra 1939, vurderes det ikke å være forventbart at det er fuget rundt piper eller andre gjennomføringer. Forholdet kan likevel normalt sett utbedres ved at man tetter her med egnet tetteprodukt. Det er også påvist en veggbox som er montert gjennom gipsplatesjiktet i veggen. En slik gjennomføring vil normalt sett danne en svekkelse i veggens tetthet. Forholdet kan normalt sett kompenseres ved at man ettermonterer produkt som ivaretar brannsikkerheten, f.eks. Firesafe FT Seal Pad eller tilsvarende.

(...)

KONKLUSJON:

Slik vi oppfatter leiligheten fremstår det ikke som at denne har alvorlige avvik sammenlignet opp mot datidens byggeforskrift og bransjens praksis i 1988. Vi kan derfor ikke se at det er avdekket store avvik fra datidens krav om utførelse ved en forenklet visuell kontroll av påklagde forhold. Det er imidlertid avdekket at bygget har et rømningsvindu for lite, da datidens forskrift krevde et rømningsvindu for hvert annet "rom", til forskjell for dagens forskrift som krever et godkjent rømningsvindu for hvert annet rom for varig opphold. Man har ikke i utgangspunktet anledning til å hente noe fra datidens forskrifter, og andre krav fra dagens forskrifter uten at det er ansvarlige foretak som står ansvarlige bak en slik vurdering. Det anbefales derfor til sikker side at brannsikkerheten til etasjen vurderes av branningeniør.

Det er videre avdekket stedvis utettheter i etasjeskiller og veggbokser i kontor. Utettheter i etasjeskiller er ette vår oppfatning påregnelig da bygget er oppført i 1939, og etter vår oppfatning delt opp i seksjoner i 1988. Slik vi oppfatter saken avviker derfor ikke etasjeskiller med datidens praksis. Forholdet kan likevel enkelt forbedres ved tetting med fuge eller gipsbasert brannmasse.

Når det gjelder el-boks som er montert i vegg med brannmotstand, så vurderes dette å svekke veggens brannmotstand som følge av at innvendig gipssjikt er punktert. Her anbefales det at man utfører kompenserende tiltak, slik som f.eks. montering av egne brannputer som settes inn i boksen, eller at alternativt ledningen legges om utenpå veggen, og veggboksen gipses igjen, sparkles og males.

UTBEDRING:

Det er ved forenklet visuell kontroll ikke avdekket store betydelige avvik foruten antall rømningsvinduer i etasjen. Her vurderes det ikke som usannsynlig at boligen kan godkjennes som den er, da dagens byggeforskrift vurderes å være oppfylt på dette området da denne krever rømningsvindu for hvert annet rom for varig opphold. Det anbefales derfor at en branningeniør vurderer forholdet.

Når det gjelder mindre avvik slik som el boks i vegg mot trapperom, manglende fuge ved pipe etc, så anbefales det at en erfaren branningeniør gjør vurderinger av dette og kommer med forslag til kompenserende tiltak, som ivaretar brann sikkerheten.

KOSTNADER:

Kostnad for enkel brannvurdering anslås å ligge på mellom kr. 10 000 - 20 000 + mva. Kostnad for kompenserende tiltak av mindre omfang estimeres til kr 10 000- 15000,- + mva. Totalsum for estimerte kostnader blir derfor 20 000 – 35 000,- + mva. / kr 25 000 – 43 750,- inkl. mva.

Utbedringskostnadene/kostnader for videre undersøkelser ble dermed vurdert skjønnsmessig til kr 47 750.

Takstmann B fastholder at boligen har avvik fra krav i B60 som legges til grunn som referansepunkt iht. Byggforsk og kommunens brev av 22.8.22, i sin vurdering av 21.6.24.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper mener at vurderingen til takstmann B sannsynliggjør at eiendommen har avvik fra de brannkravene som gjaldt da boligen ble seksjonert i 1988.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 548 734 og erstatning for boutgifter på kr 15 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort sitt mangelskrav, da det foreligger sterk fagkyndig uenighet mellom takstmann B og takstmann H. Foretaket tilbakeviser derfor mangelsansvar og mener at saken skulle ha vært bedre dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som skulle tilsi at boligen ikke var brannprosjektert i tråd med gjeldende regelverk når seksjoneringen fant sted i 1988. Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å ta konkret stilling til utmålingen pga. fagkyndig uenighet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet ga kjøper medhold, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å ta konkret stilling til utmålingen pga. fagkyndig uenighet. Det har ikke innkommet merknader fra noen av partene i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon om at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).