

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-841

5.8.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Flere forhold – privat vannverk – sotskader – omfattet av tidligere forlik? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-13.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i ca. 1987 ble solgt for kr 780 000 ved kjøpekontrakt datert 12.2.24. I salgsprospektet og i tilstandsrapporten ble det opplyst at det ikke forelå byggetegninger, og at boligen hadde vannforsyning fra privat vannverk/brønn. Brann tekniske forhold og pipe/ildsted ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om avvik ved branncelleinndeling fra dagens bygningslov og teknisk forskrift. Boligens takkonstruksjon og loft ble gitt TG IU, og innvendige overflater ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved boligen i form av ulovlig fradeling av tomten, avvik fra brannkrav, sotskader og vannforsyningen, og reklamerte til foretaket. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde dokumentert at boligen var ulovlig fradelt, at manglende brannsikring ble opplyst ved salget, at sotskadene var forlikt og at det ved salget ble opplyst om at boligen hadde et privat vannverk. Nemnda kom til vannforsyningen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd heving av avtalen, subsidiært krav om prisavslag på til sammen kr 1 041 368, fordelt slik: kr 458 125 (ulovlig fradeling og manglende brannsikring), kr 378 935 (sotskader) og kr 204 308 (privat vannverk).

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig fradeling, avvik fra brannkrav, sotskader og privat vannverk, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen ligger i Nord-Norge og ble oppført i ca. 1987.

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke har bodd i boligen det siste året. Det ble likevel gitt en del opplysninger om boligen i egenerklæringsskjemaet.

Boligen ble solgt for kr 780 000 ved kjøpekontrakt datert 12.2.24, og overtatt av kjøper den 13.2.24.

Kjøper har etter overtakelsen påberopt at det foreligger flere feil og mangler ved boligen.

1. Ulovlig fradeling

Det fremgikk i salgsprospektet at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller byggetegninger i kommunens arkiv. Det fremgikk at boligen var registrert tatt i bruk i matrikkelrapport fra kommunen av 11.9.23.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at det ikke forelå byggetegninger.

Etter overtakelsen har kjøper påberopt at boligen er ulovlig fradelt, og at dette utgjør en mangel etter avhendingslova. Det er fremlagt en rekke dokumenter tilknyttet forholdet, bl.a. flere dokumenter fra kommunen, tilknyttet oppføring av boligen. Det er også fremlagt byggetegninger. Kjøper fremsatte 20.1.26 et oppdatert krav til foretaket, hvor også dette forholdet utgjorde en del av sakskomplekset.

Foretaket har i e-post av 2.2.26 til kjøper bl.a. opplyst følgende:

Jeg har hatt en samtale med (...) i X. kommune om saken. Han informerer om at det ikke er vurdert fra kommunens side at det er foretatt en ulovlig fradeling av eiendommen i 2021. På nåværende tidspunkt er det altså ikke dokumentert at det er gjort en ulovlig fradeling, og dersom anførselen opprettholdes, så bes det om at denne dokumenteres.

Når det gjelder feilregistrering i matrikkelen har kjøper fått valget mellom å registrere den som en helårsbolig eller fritidsbolig, og at boligen vil være korrekt registrert dersom en av disse velges.

Kjøper har fremlagt to e-poster fra kommunen:

Etter kommunens vurdering er det ikke gjort saksbehandlingsfeil, da det er tiltakshaver/ansvarlig søker som har ansvaret for at tiltak blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende forskrifter, samt vilkår i byggetillatelsen.

(...)

Dette er en sak som skal avgjøres privatrettslig, som kommunen ikke skal ta stilling til.

2. Manglende brannsikring mellom tilstøtende nabohus

I tilstandsrapporten ble branntekniske forhold gitt TG 3. Det fremgikk følgende om boligens lovlighet i tilstandsrapporten:

Lovlighet

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar:

Det er avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.

Takstenheten/bygningen er oppført nærmere enn 8 m fra nabobygning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver konstruksjonens utførelse og materialspesifikasjon på oppbygging av yttervegg/tak mot nabo.

Bygninger i brannklasse 1, for eksempel frittliggende og sammenkjedede eneboliger eller rekkehus inntil to etasjer med mindre avstand til nabobygning enn 8,0 m, må ha branncellebegrensende bygningsdeler med brannmotstand EI 30 eller bedre (EI står for brannmotstand, og brannmotstand EI 30 betyr at den er motstandsdyktig mot brann i minimum 30 minutter) eller med bygningsdeler i hver av bygningene som til sammen gir samme brannmotstand.

Dagens konstruksjonsoppbygging vurderes ikke å tilfredsstille kravet til brannmotstand for yttervegg, tak eller for dører mot samme trapperom.

Forholdet må kontrolleres og prosjekteres med tanke på oppbygging, konstruksjonsprinsipp og materialspesifikasjon av yttervegg og tak. Overgang mellom yttervegg og tak med tanke på takutstikk og gavlvegg og åpninger i brannvegg (dører og vinduer).

Kjøper har etter overtakelsen anført at det er manglende brannsikring mellom tilstøtende bolighus.

Det er fremlagt e-post av 11.7.25 fra byggmester T:

Angående manglende brannsikring mellom tilstøtende nabohus mot vest

Det er 1,3 meter avstand mellom byggene, som er murmålet

I fratrekk kommer takutstikk i røstveggen på ca 0,4 meter, og raftutstikk på nabohuset på ca 0,5 meter

Nabohuset har 4stk vinduer mot øst, direkte mot [Adresse], 3stk il.etasje, og et i kjeller

Det er dessuten etablert overbygd kjellernedgang med dør inn til hvert hus

Det er sannsynligvis brukt ei brannhemmende plate på bindingsverket på [Adresse]

Men denne er ikke montert med spikerslag på kaldtloft, skjøt er mot hverandre horisontalt, med fare for glippe og brannspredning

Det er dessuten etablert lufting med åpen ventil i røstet, helt inntil veggstender

Ved et branntilløp vil flammer kunne smitte gjennom veggen veldig lett

Det er ikke etablert noen form for godkjent brannvegg, vil anta at veggen må bygges som ubrennbar brannskille i betong, hvor den avsluttes 0,5 meter over taket

Og at det monteres branndører i stål inn til kjellere, hvis denne løsningen skal brukes

Slik det er nå er det bygd uten å følge opp vedtatte forskrifter og byggetillatelse hvor brannsikring er krevd.

Det er videre fremlagt e-post av 11.11.25 fra brannvesenet:

Etter gjennomgangen som er gjort av byggmester T AS, ser vi at det er svært liten avstand mellom bygningene i [Adresse1] og [Adresse2]. Avstanden mellom byggene er ned mot 0,4 meter mellom takutstikk - og det er ikke etablert noen brannvegg eller annen brannteknisk avskjerming. I tillegg er det forhold ved utførelsen på loft og vegger som forsterker risikoen. Det innebærer at det er reell risiko for brannspredning mellom byggene dersom det skulle oppstå brann.

Samtidig må vi gjøre oppmerksom på at brannvesenet ikke har myndighet til å føre tilsyn med slike bygningsmessige forhold i boliger. Vår myndighet etter brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging gjelder i hovedsak fyringsanlegg og særskilte brannobjekter, ikke selve bygningens konstruksjon eller plassering.

Saker som gjelder ulovlig eller mangelfull bygging, for liten avstand mellom bygg, eller feil utførelse av bygningsdeler må håndteres av kommunens byggesaksavdeling etter plan- og bygningsloven. Det er derfor kommunen som må vurdere om bygningen tilfredsstiller kravene til brannsikkerhet, og eventuelt følge opp saken videre.

Vi anbefaler at du:

1. Sender saken til kommunen (byggesak/teknisk avdeling) med henvisning til plan- og bygningsloven.
2. Legger ved bilder og opplysninger fra befaringen.
3. Ber om kommunens vurdering av om bygget oppfyller kravene til sikker avstand og brannmotstand.

Det er fremlagt et pristilbud av 2.1.26 på kr 458 125 inkl. mva. fra byggmester T for brannvegg. Det er skrevet inn følgende kommentar i pristilbudet:

Brannveggen burde vært etablert når bygget ble tatt i bruk som 2-mannsbolig

Tilbud med branndør, evt innvendig trapp

En av dele vil redusere totalsummen

3. Sotskader

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde kjennskap til feil på ildsted eller pipe, og det ble bl.a. opplyst om «*Mangel på sotluke, se takst*».

I tilstandsrapporten ble pipe og ildsted gitt TG 3 («alvorlige avvik»), og det fremgikk at feieluke var skadet, og at skadene måtte utbedres. Kostnadsestimat ble fastsatt til under kr 10 000. Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt TG IU (ikke undersøkt), og det fremgikk bl.a. at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Boligens innvendige overflater ble gitt TG 1.

Kjøper reklamerte i april 2024 over avvik ved boligens peis. Kjøper avdekket etter overtakelse bl.a. at det hadde vært en pipebrann i boligen som det ikke ble opplyst om ved salget.

Det er bl.a. fremlagt tre rapporter om forholdet:

- Befaringsrapport av 17.12.24 fra takstmann Ø.
- Reklamasjonsrapport av 14.1.25 fra H. Takst AS
- Skaderapport av 4.2.25 fra R. AS

Kjøper fremsatte den 20.11.24 krav om prisavslag på kr 378 935 for sotskader og strakstiltak for å unngå fyringsforbud. Kravet størrelse ble begrunnet med estimatet som fremgikk av befaringsrapporten fra takstmann Ø. og kostnader til strakstiltak ifm. fyringsforbudet.

Foretaket erkjente 15.1.25 ansvar for feilmontert ildsted og for ødelagt piperør som følge av tidligere pipebrann.

Kjøper inngikk en minnelig løsning med foretaket 3.4.25, hvor kjøper fikk utbetalt totalt kr 91 499 (utbedringskostnader for feilmontert ildsted, piperør, vasking, takstutgifter, mv.). I e-posten med aksepten fra selgers daværende prosessfullmektig fremgikk det bl.a. at «*Min klient aksepterer selskapets tilbud i saken.*»

Kjøper sendte den 9.4.25 inn en klage til foretaket, hvor hun bl.a. viste til følgende:

Jeg ønsker herved å klage på deres tilbud og at sotskader i huset blir ansvarliggjort av meg. Jeg har aldri laget sotskader i [Adresse]. [Brannvesenet] har gitt meg tillatelse til å ha fyr i ovnen når jeg trenger det. Pipa er i orden sånn sett. Ingen røykutvikling. Jeg har ikke vært på hytta hele høsten og vinteren og har faktisk ikke fyrt der. Så de sotskader som er i huset er laget over år av tidligere eiere.

Før jeg kjøpte hytta.

Det svaret jeg måtte gi dere på torsdag forrige uke ble gitt under press av advokat (...). Han presset meg voldsomt med å svare før klokka 12.00 den 3/4. Min frist hos dere var 4/4. Like etter at svaret var sendt til advokaten, kom det beskjed fra [Brannvesenet] at jeg kunne hente rapporten fra pipebrannen som skjedde for mange år siden. Før jeg kjøpte hytta. Altså fikk jeg ikke levert nødvendig dokumentasjon til dere innen jeg måtte svare.

Det er viktig dere forstår at sotskader er laget i huset før jeg kjøpte det. I forrige uke avdekket vi store sotskader på loftet i huset. I isolasjonen i veggen oppe på loftet og bak taklistene i stua. Det har vært 4 udyktige "takstmenn" involvert. Ingen har undersøkt huset så nøye som det vi nå har gjort. Ingen har vært på loftet. De skadene kommer av at tidligere eier har fyrt i ovnen etter skader fra pipebrannen. Dere har bilder av den gamle ovnen med det skjeve røret inn i pipa. Dette brukte de i mange år ved fyring.

Dere må forstå at jeg har ingenting med sotskadene å gjøre. Jeg har masse bilder vi tok i forrige uke. Disse har advokat (...) fått.

4. Privat vannverk

I salgsprospektet fremgikk følgende:

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate. Felles adkomst med naboeiendommer. Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk/brønn på eiendommen eller i området. Dokumentasjon på vannkvalitet er ikke kjent og bør innhentes. Forholdet må undersøkes. Eiendommen har trolig avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. på eiendommen eller i område. Forholdet må undersøkes.

I tilstandsrapporten ble utvendige vann- og avløpsledninger gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), og det fremgikk følgende:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og med alder fra byggeåret 1985. Det er privat avløp og stikkledninger mot egen slamavskiller på eiendommen, med antatt overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og med alder fra 1985. Det er privat vannforsyning/felles vannverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Takstenheten er tilknyttet privat vannforsyning fra felles vannverk/brønn i område. Det er ikke fremlagt avtale eller forhold som beskriver drift og vedlikehold av felles anlegg/vannforsyningen, avtale bør innhentes evt etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Andre VVS-installasjoner ble også gitt mørk TG 2. Det ble opplyst om en 60 liters trykktank for vanntilførsel fra 1996, og at det ikke var avholdt service på anlegget på mange år. Anlegget burde sjekkes av en fagperson.

Det fremgikk videre følgende om boligens tilknytning til vann i tilstandsrapporten:

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk/brønn på eiendommen eller i området. Dokumentasjon på vannkvalitet er ikke kjent og bør innhentes. Forholdet må undersøkes.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vannverk/brønn inne i kjøpers bolig forsynte flere naboer med vann, og at vannverket utløste flere krav ifølge Mattilsynet, bl.a. tilknyttet drikkevannsforskriften. Kjøper har også opplyst at naboer skal ha krevd adgang til boligen grunnet denne innordningen. Det er fremlagt e-post korrespondanse mellom kjøper og Mattilsynet, hvor det bl.a. fremgikk at *«Alle vannforsyningssystemer/vannverk som leverer vann til mer enn en enkelt husholdning skal registreres hos Mattilsynet. Alle vannverk uansett størrelse er omfattet av drikkevannsforskriften.»*

I befaringsrapporten fra takstmann Ø. er utbedringskostnadene estimert til kr 250 000. Det er fremlagt faktura av 17.8.24 fra T. Brønnboring AS på kr 105 750 inkl. mva. for «Boring av vannbrønn». Det er fremlagt faktura av 10.07.24 fra R. Rørservice AS på kr 30 750 inkl. mva. for bl.a. rørarbeid. Det er fremlagt skjermbilde av en tekstmelding datert 3.6 om et tilbud på hva det vil koste (kr 8 000) å legge opp strøm til nytt vannpumpeanlegg. Det er i tillegg fremlagt faktura fra 2.5.24 fra S. Bygg AS på kr 12 932,50 inkl. mva. samt faktura av 12.10.24 fra A. Skog og Transport på kr 16 875 inkl. mva. Kjøper har også krevd kr 30 000 for flytting av strømkabler.

I klagesvaret har foretaket bl.a. opplyst følgende om selgers kjennskap til forholdet:

Selgerne i saken v/ (...) har forklart at det var faren hans som tidligere bodde i boligen, og at da han var eier var det han som hadde det administrative ansvaret for vannverket og at hyttenaboene betalte utgifter tilknyttet driften av vannverket. Han er ikke kjent med at naboene ønsket tilgang til hytta som følge av det aktuelle utstyr til vannverket, annet enn at det var avtalt at naboene, G, skulle ha et overordnet oppsyn med hyttene i området grunnet sikkerhetsmessige hensyn, siden han er bosatt der fast. Han opplyste videre at når faren døde var det G som etterhvert tok over ansvaret med å kreve inn pengene for driften av vannverket. Selger opplyste videre om at det ikke hadde vært kontakt mellom selgerne og kjøper i forkant av avtaleinngåelsen og at det ikke har vært noen dialog knyttet til vannverket. Megler kunne heller ikke huske at det ble stilt noen konkrete spørsmål forut for avtaleinngåelsen knyttet til administreringen av vannverket.

Hyttenaboene G har videre bekreftet overfor selskapet at det er han som nå krever inn penger for driften av vannverket, og at kjøper skal få kompensasjon for den strømmen som brukes i tilknytningen til det utstyret som er koblet opp i hytta.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingslova når det gjelder påberopt ulovlig fradeling, manglende brannsikring mellom tilstøtende nabohus, sotskader og privat vannverk.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om at kjøpet heves. Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag på kr 458 125 (ulovlig fradeling og manglende brannsikring), kr 378 935 (sotskader) og kr 204 308 (privat vannverk).

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke har dokumentert at det er gjort en ulovlig fradeling. Foretaket har videre avvist at manglende brannsikring mellom tilstøtende nabohus utgjør en mangel, og har vist til opplysningene kjøper fikk om dette i tilstandsrapporten ved salget. Foretaket har også anført at det for sotskadene ble inngått forlik med endelig virkning mellom partene, og at vilkårene for avtalerevisjon ikke er oppfylt. Foretaket har videre anført at det ble opplyst om det private vannverket før salget, og at kjøper er avskåret fra å påberope seg dette som en mangel. Foretaket kan uansett ikke se at det foreligger verken et forventningsavvik eller opplysningssvikt hos selger eller takstmann når det gjelder dette forholdet. Subsidiært har foretaket anført at rimeligste nødvendige utbedringsmetode når det gjelder det private vannverket er å registrere vannverket hos Mattilsynet, og at dette ikke medfører noen kostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at tomten var ulovlig fradelt, og at det heller ikke var forsvarlig grunnlag til å ta stilling til avvik ved brannkrav. Sekretariatet kom videre til at sotskadene var endelig forliket, og at det ikke var grunnlag for avtalerevisjon etter avtl. § 36. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel når det gjaldt felles vannverk/brønn, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at kjøper, slik saken var dokumentert, ikke i tilstrekkelig grad hadde sannsynliggjort kravet tilknyttet den påberopte ulovlige fradelingen. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjaldt avvik fra brannkrav, viste sekretariatet til at i lys av de uavklarte forholdene om fradelingen hadde man per nå ikke et forsvarlig grunnlag for å kunne konkludere på dette punktet. Også her er nemnda enig med sekretariatet. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller dette spørsmålet i et annet lys.

Sekretariatet kom videre til at sotskadene var endelig forliket, og at det ikke var grunnlag for avtalerevisjon etter avtl. § 36. Nemnda ser det på samme måte og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Endelig kom sekretariatet til at det forelå en mangel når det gjaldt felles vannverk/brønn, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet landet på at vilkårene for heving ikke var oppfylt slik saken var dokumentert. Det ble derfor utmålt et prisavslag på kr 100 000 for krav tilknyttet felles vannverk/brønn, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Egenandel er etter det opplyste allerede trukket fra i anledning forliket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).