

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-92

6.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – lovlighetsmangler – krav til brannsikkerhet – takstansvar – opplyst ved salget at innredning av loft ikke var godkjent – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 3-10, og 4-12 – forskriften § 2-21.

En leilighet oppført i 1955 ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.22. I salgsprospektet var det opplyst at boligens utforming ikke var i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen, og at søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens bruk måtte skje for kjøpers regning og risiko. I egenerklæringen var det opplyst at innredning av loft til stue ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. I tilstandsrapporten var det krysset av "nei" på spørsmål om det var påvist *"synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtekniske forskrift"*. Boligens ytterdører ble gitt TG 1, og punktet *"Branntekniske forhold"* ble gitt TG 0. Etter kontraktsignering gjennomførte kjøper en befaring med arkitekt. Arkitekten påpekte en rekke avvik, og utarbeidet et notat der det fremgikk nødvendige tiltak og kostnadsestimat for å få loftsetasjen godkjent. Det ble bl.a. påpekt avvik ved trapp, manglende bruksendring, samt manglende brannsikring og branndør mot fellesarealer. Kjøper reklamerte deretter som følge av feil og mangler ved innvendig trapp, avvik ved brannsikkerhet, samt at hele loftet manglet brukstillatelse. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om ulovligheter ved salget av boligen. Nemndas flertall kom til at det var gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om krav til brannsikkerhet, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 913 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring ikraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8:

- Ulovligheter ved loft
- Innvendig trapp
- Brannsikkerhet
- Manglende brukstillatelse for soverom på loft

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1955.

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

Pen og velholdt leilighet over 2 plan

(...) I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk. Loftstue i 3. etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til lysforhold, form rom til varig opphold.

(...) FERDIGATTEST

Det foreligger uattestert byggesaksdokument og bygningskontrollapp (kan gis ferdigattest) på firemannsbolig med to loftshybler datert henholdsvis 12.8.1954 og 14.1.1958. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen (se originale byggetegninger vedlagt den digitale salgsoppgaven). Det er betegnet et soverom på loftet i originale byggetegninger over leiligheten. Videre fremkommer det av tegningene at resterende areal er boder og det er ikke internt trapp. Tegninger i reseksjonering fra 2017 samsvarer med dagens situasjon. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

De originale byggetegningene fulgte som vedlegg til salgsoppgaven.

I tilstandsrapporten ble innvendig trapp gitt tilstandsgrad (TG) 2, og takstmannen opplyste om følgende:

Trappen er for smal (...) Bredere tapp bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Tilstandsrapportens punkt "*Dører*" ble gitt TG 1:

Malt lyd/brannklassifisert entredør i 2 etasje. Eldre malt dør ut til felles arealer i 3 etasje.

Punktet "*Branntekniske forhold*" ble vurdert til TG 0.

I tilstandsrapporten fremgikk også følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

(...) Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer? (link til direktoratet for byggkvalitet "bruksendring i eldre boliger")

(...)

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: "Nei"

(...)

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

Svar: "Ja"

Stue i 3 etasje tilfredstiller ikke dagens krav til lysforhold, for rom til varig opphold. Eier opplyser at deler av innredning av loftetasje ikke er byggemeldt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2012. Selger krysset av "*Ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, og kommenterte følgende:

Innredet loft til stue

Selger krysset videre av "Nei" på påfølgende spørsmål om innredningen var godkjent hos bygningsmyndighetene. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, og opplyste:

Innredet loft til stue

Boligen ble solgt for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.22.

Den 1.4.22 gjennomførte selger, kjøper og arkitektfirma T. en gjennomgang av leiligheten. Det ble på denne befaringen påpekt en rekke avvik ved loftsetasjen. Arkitekten utarbeidet i etterkant av befaringen et notat datert 9.5.22, og av notatet fremgikk det nødvendige tiltak og kostnadsestimat for å få loftetasjen godkjent. Fra notatet hitsettes bl.a.:

Godkjent situasjon etter plan- og bygningsloven

Sist godkjente tegninger er fra byggeåret 1954. De viser for loftetasjen ett innredet soverom, som utgjør en selvstendig bruksenhet (ref. NS 3940), og som er ifølge approbasjon godkjent som "hybel for utleie til enslige". Følgende endringer er utført i etterkant, uten at det foreligger tillatelse:

- (3) Hyblene ble innlemmet i leilighetene under med internt trapp.
- (4) Seksjonens loftareal ble utvidet, og tidligere fellesareal innredet til bolig.
- (5) I denne forbindelsen er det satt inn et nytt takvindu, uten at det er søkt fasadeendring.

(...) Tekniske forhold

Endringene kan søkes i etterkant. En godkjenning vil være avhengig av hvorvidt kravene etter plan- og bygningsloven (kan) etterkommes. Det gjelder dagens tekniske forskrift TEK17, da endringene ikke er godkjent etter tidligere regelverk.

(8) Eksisterende trapp. Dagens internt trapp svarer ikke forskriftskrav til bredde, inntrinn og fri høyde. Den mangler håndløper mot vegg (§ 12-14) og barnesikret rekkverket (§ 12-15). Med ekstra håndløper og barnesikring på plass, vurderer vi trappen forsvarlig i forhold til tiltenkt bruk. En godkjenning forutsetter at kommunen gir unntak fra TEK17 etter pbl. § 31-2.

(9) Ny trapp. For etablering av en trapp etter regelverk kreves det en større dekkeåpning med ny utveksling for trapp. Planløsningen på loft må endres tilsvarende.

(10) Soverom. Godkjent hybel fra 1954. Krever bruksendring, da innlemmet i primærbolig (pkt. 12)

(11) Seksjonsvegg. En første inspeksjon viste at seksjonsveggen mot bod/felles trapp ikke er brannsikret opp til yttertaket og ut i takfoten. Døren til trapperommet har ikke dokumentert brannmotstand, og er ikke røyktett utført.

(12) Bruksendring. Loftsetasjen må etterisoleres. Taket anses som en risikokonstruksjon. Det er med 10 cm for lite isolert for å sikre tilstrekkelig mot kuldebroer/kondens, samtidig er det ikke tilrettelagt for tilstrekkelig luftesjikt. Dampsperran er ikke gjennomgående. Ved bruk av superisolasjon (Aerogel el tilsv.) kan dagens himlingshøyde bevares. Loftstuen krever også etablering av større takvindu for mer dagslys.

Kommentar:

Vi har lagt til grunn unntaksregel TEK17 § 1-2, som gir unntak for en del forskrifter ved bruksendring innenfor godkjent boenhet. Dette må avklares med kommunen.

Arkitektfirma T. estimerte kostnadene til kr 1 061 250. Kostnadene omfattet bl.a. søknad og prosjektering, skillevegg med brann og lydklasse, nytt takvindu og etterisolering av tak. I tillegg ble kostnader i forbindelse med ny trapp anslått til ca. kr 360 000.

Boligen ble overtatt av kjøper den 13.5.22. Kjøper inntok en rekke merknader i overtakelsesprotokollen med henvisning til punktene omtalt i notatet fra arkitektfirma T., bl.a. som en følge av feil og mangler ved innvendig trapp, brannsikkerhetsavvik og at hele loftet manglet brukstillatelse.

Foretaket innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann S. av 16.6.22:

Reklamasjon 1

Det reklameres på at trapp er for bratt, men reklamasjonen definerer ikke hva dette avviket er. Det er ikke definert hvor dype inntrinn er og/eller evt trinndybde, noe som kunne gitt en pekepinn på hva avviket evt er. (...) Trappen fremkommer ikke på originale byggetegninger, men som arkitektfirma T. skriver i sitt notat, så var soverommet på loftet opprinnelig godkjent som en hybel som en del av leiligheten under.

Det er ikke gitt opplysninger om når trappen ble satt inn, og om tiltaket i det hele tatt var søknadspliktig dette tidspunktet, dersom soverommet på loftet var/er å regne som tilknyttet leiligheten under. Det er heller ikke fastslått om trappen på tidspunktet den ble satt inn, var i strid med forskrift mtp. stigning.

Reklamasjon 2

... Det reklameres på at avvik branncelleinndeling, og at dør ut til felles trapperom mangler dokumentert brannmotstand. Jeg har ikke undersøkt disse avvikene selv, eller sett bilder, og legger til grunn at behov for tiltak slik de er presentert stemmer. Kostnadsvurderingen av de ulike utbedringspunktene som er gjort av T. er etter mitt skjønn fornuftige og kan legges til grunn.

Det er i salgsoppgaven på side 10, under pkt. Ferdigattest, gitt opplysninger om at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/sist godkjente tegninger hos kommunen, at det er betegnet ett soverom på loftet i originale byggetegninger og at resterende arealer er boder.

Reklamasjon 3

... Etter mitt skjønn er det gitt flere opplysninger i salgsoppgaven som knytter seg til at arealer på loft ikke er godkjente eller byggemeldt.

Foretaket har innhentet følgende kommentar fra selger:

Min kommentar til kjøpers krav/reklamasjon er at jeg bestrider tilbakeholdet ..., og at jeg henviser til salgsoppgaven. Jeg sitter ikke på noen ytterligere informasjon en det som fremkommer der.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt den innvendige trappen, har kjøper anført at kostnadsestimatet i tilstandsrapporten var satt for lavt. Når det gjaldt brannsikkerheten, ble det anført at takstmannens besvarelse av spørsmål om synlige avvik i branncelleinndeling var villedende og mangelfull. Når det gjaldt manglende brukstillatelse av soverom i 3. etasje, anførte kjøper at de ut fra opplysningene hadde grunn til å regne med at kun deler av innredningen ikke var byggemeldt, og ikke hele loftsetasjen. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 913 000.

Forsikringsforetaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger om boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger verken kjente, eller måtte kjenne til andre opplysninger enn det som fremkom av salgsdokumentasjonen. Foretaket har videre bestridt at det ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Kostnadsestimatet som var gitt i tilstandsrapporten gjaldt anbefaling om å montere en bredere trapp fordi trappen var for smal, og estimatet hadde ingen sammenheng med kostnader for å få trappen godkjent av kommunen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger et avvik fra boligens påregnelige tilstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, og viste bl.a. til at forhold som var beskrevet i salgsdokumentene ikke kunne påberopes som mangler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det heller ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, jf. § 3-10. Sekretariatet la i hovedsak vekt på at det var gitt tydelige opplysninger ved salget om at boligen ikke var i samsvar med godkjente byggetegninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, jf. § 3-10, slik reglene gjelder fra og med 1.1.22, grunnet flere forhold ved en leilighet oppført i 1955.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik denne saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det kan sies å foreligge mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Tvert imot mener vi her at selger har oppfylt sin opplysningsplikt, og at kjøpers mangelskrav langt på vei er utelukket etter bestemmelsen i avhl. § 3-10, jf. nedenfor. Vi viser her særlig til opplysningen i prospektet om at boligens utforming "ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen", og at "kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side". Vi kan ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers kontraktsmedhjelpere kjente eller måtte kjenne til avvik utover det som fremgår av salgsdokumentasjonen.

Når det gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning om kostnadsestimatet for trappen, er sekretariatet av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet i saken taler for at det var påregnelig med kostnader til trappen, også utover takstmanns kostnadsestimat. Det fremgår av rapporten at takstmannen kun vurderte trappens bredde, og ikke ulovligheter knyttet til trappen basert på dagens tekniske forskrift (TEK 17). Det vises også til forbeholdet inntatt i rapportens forutsetninger vedrørende fastsettelsen av anslaget. Sekretariatet bemerker også at vi ikke har funnet det sannsynliggjort at kjøper har behov for etablering av ny trapp. I notatet fra arkitekten fremgår det at trappen – ved montering av ekstra håndløper og barnesikret rekkverk – vurderes som forsvarlig til tiltenkt bruk.

Når det gjelder branncelleinndelingen, er vi også for dette forholdet av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet taler for at kjøper måtte påregne tiltak knyttet til brannsikring ved søknad om bruksendring av hele loftsetasjen. Slik saken er opplyst, finner vi det også uklart hva som er å anse som "synlige tegn på avvik" ved branncelleinndelingen, jf. avkryssingen i tilstandsrapporten. I alle tilfeller kan det stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt, sett hen til de omfattende risikoopplysningene om ulovligheter som forelå ved salget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Med unntak for vurderingen av takstmanns forhold når det gjelder opplysningene i tilstandsrapporten om branntekniske forhold, slutter nemnda seg enstemmig til sekretariatets begrunnelse.

Flertallet – Nygaard, Norman og Gløersen – bemerker:

Flertallet viser til at det i forskrift til avhendingslova av 8.6.2021 nr. 1850 ("tryggere bolighandel") er angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Slik flertallet ser det, vil forskriften kunne gi veiledning ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har utvist grov uaktksomhet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen, jf. Prop. 44 L (2018-19), bl.a. på s. 26. Bestemmelsene i forskriften må videre ses i sammenheng med at det i avhl. § 3-10 er presisert at det kun er "omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport" som kjøper skal regnes å ha kjennskap til. Tydelighetskravet skal ifølge forarbeidene "forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler", slik at opplysninger som ikke er tilstrekkelig tydelige "skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar", jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 71.

I nevnte forskrift § 2-21 ("Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet") heter det:

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan

påvirke helse, miljø og sikkerhet.

I tilstandsrapporten i den foreliggende saken (side 7) var dører gitt TG 1. Det var opplyst at det i andre etasje var malt "lyd/brannklassifisert entredør" og at det i tredje etasje var en eldre malt dør. De branntekniske forhold var i rapporten (side 9) gitt TG 0, og på side 11 var det krysset av "nei" på spørsmål om det er "påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift".

Det fremgår av rapport av 9.5.22 fra kjøpers arkitekt at seksjonens vegg i tredje etasje inn mot felles trapp ikke er brannsikret, samt at døren til trapperommet heller ikke har dokumentert brannmotstand eller er røyktett utført. Arkitektens rapport er opplyst å være basert på visuelle observasjoner og uten at konstruksjoner er åpnet.

På bakgrunn av arkitektens rapport finner flertallet det sannsynliggjort at den nevnte veggen og døren inn mot det felles trapperommet ikke er i samsvar med de krav til branncelleinndeling som følger av dagens byggetekniske forskrift. Forholdene var etter det opplyste synlige for arkitekten uten at konstruksjoner ble åpnet, og takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten side 7, 9 og 11 om branntekniske forhold er i lys av dette uriktige. Etter flertallets skjønn er det på disse punktene gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8, og slik saken er opplyst finner flertallet at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Selv om det ved salget var gitt flere risikopplysninger om at boligens utforming ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen, har flertallet kommet til at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen. Det vises til at de uriktige opplysningene gjelder branntekniske forhold, som kan medføre fare for liv og helse.

Flertallet er følgelig kommet til at det for så vidt gjelder de branntekniske forholdene i tredje etasje foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 kan det foreligge en mangel dersom boligen ikke er i samsvar med hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av den inngåtte avtalen, herunder boligens type, alder og synlige tilstand.

Ifølge lovens forarbeider (Prop. 44 L (2018-19)) må det gjøres en konkret helhetsvurdering, og momentene som er nevnt i loven er følgelig ikke uttømmende. Forarbeidene påpeker at alder er et viktig moment, og er boligen gammel må det isolert sett "forventes skader og svakheter som følge av slitasje". Det er påpekt i forarbeidene at det må holdes fast ved at det "knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold". Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema). Vi viser til Prop. 44 L (2018- 19) s. 60 og s. 85.

Det følger videre av avhl. § 3-10 at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som en mangel noe som kjøperen kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendigheter som går "tydelig fram" av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å settes seg inn i. Tydelighetskravet skal ifølge forarbeidene "forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler", slik at opplysninger som ikke er tilstrekkelig tydelige "skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar", jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 71.

I denne saken er det i salgsdokumentasjonen uttrykkelig opplyst om ulovligheter i tilknytning til loftsetasjen. Etter sekretariatets oppfatning fremgikk det med tydelighet av både salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema at loftetasjen ikke er godkjent med dagens utforming og bruk. Opprinnelige byggetegninger fulgte også med som vedlegg til prospektet. Det var videre presisert at søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Fra salgsprospektet hitsettes:

"Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen (se originale byggetegninger vedlagt den digitale salgsoppgaven). Det er betegnet et soverom på loftet i originale byggetegninger over leiligheten. Videre fremkommer det av tegningene at resterende areal er boder og det er ikke internt trapp. Tegninger i reseksjonering fra 2017 samsvarer med dagens situasjon. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko."

Sekretariatet er av den oppfatning at det ved salget ble gitt risikoopplysninger om ulovligheter knyttet til loftetasjen i sin helhet, samt internt trapp mellom etasjene. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget er vår vurdering at kjøper må anses å ha overtatt risikoen for kostnader til tiltak for å få godkjent loftetasjen i henhold til kravene i TEK 17. Det vil i ulovlighetssaker alltid hefte en usikkerhet ved søknad til kommunen om bruksendring, også med hensyn til hvilke tiltak som kan bli nødvendige for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Vi kan ikke se at tiltakene som kreves dekket går ut over det som kjøper i henhold til avtalen overtok risikoen for.

Sekretariatet er følgelig av den oppfatning at de anførte forholdene knyttet til trappen, brannsikring og brukstillatelse er så nært knyttet opp mot det opplyste, at det må anses å være en del av avtalen. Opplysningene er etter vårt syn gitt på en tilstrekkelig tydelig måte. Kjøper måtte i lys av opplysningene ved salget påregne tiltak knyttet til trappen, brannsikring og søknad om bruksendring av loftetasjen i sin helhet – i tråd med dagens utforming og bruk.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, jf. også § 3-10.

En samlet nemnd kan i hovedtrekk slutte seg til dette, dog med den presisering at flertallet har kommet til at det for så vidt gjelder brannsikringen i tredje etasje er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8, og drøftelsen over. På dette punktet foreligger det også en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda tilføyer at slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel knyttet til soverommet i tredje etasje og hvordan dette var markedsført. Det vises til at det i salgsprospektet under punktet om ferdigattest var opplyst om at boligens utforming i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen, jf. sitatet som er gjengitt over. Videre var det opplyst om at det i originale byggetegninger var betegnet et rom på loftet som "soverom" og at det ikke var tegnet inn internt trapp. Dagens situasjon samsvarer med tegninger fra reseksjonering i 2017, og det fremgikk at kjøper "overtar risikoen knyttet til dette". Nemnda viser for øvrig til at det i tilstandsrapporten var gitt risikoopplysninger knyttet til internt trappen. Trappen var gitt TG 2, og det var opplyst at den er for smal.

Kjøper har etter dette i tråd med flertallets syn krav på prisavslag for forholdene knyttet til brannsikringen i tredje etasje, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av arkitektens rapport at kostnadene for utbedring av disse forholdene er kr 87 500. Takstmann S. har ikke hatt innvendinger mot kostnadsvurderingen, og flertallet legger dette kostnadsestimatet til grunn.

Flertallet har kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 77 500, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Slik saken er opplyst, kan ikke flertallet se at det er grunnlag for fradrag grunnet standardheving eller forlenget levetid.

Mindretallet – Bones og Johannessen – bemerkter:

Mindretallet er enige med sekretariatet i at heller ikke svakheter ved boligens branncelleinndeling i loftetasjen utgjør noen rettslig relevant mangel. Det vises til det samlede opplysningsbildet om forholdene i boligens loftetasje, hvilket etter mindretallets syn klart tilsier et uavklart og ikke upåregnelig behov for tiltak også knyttet til brannsikring ved søknad om bruksendring av

loftsetasjen etter regelverket per tidspunkt for søknad.

Mindretallet er i og for seg enige med flertallet i at beskrevet "*eldre malt dør ut til fellesarealer*" i boligens loftetasje – dette til forskjell fra "*lyd/brannklassifisert entredør*" i hovedetasje, for takstmann som utferdiget tilstandsrapport må ha framstått som et "*synlig tegn på avvik i branncelleinndelingen utifra fra dagens byggtekniske forskrift*", og avkryssing i tilstandsrapporten således isolert sett er uriktig. Hensett til det øvrige opplysningsbildet om boligens loftetasje kan imidlertid ikke mindretallet se at en eventuell opplysning om synlig brannteknisk behov etter dagens regelverk for å skifte denne eldre døren til branndør ville ha virket inn på avtalen. Det bemerkes i denne anledning at mindretallet – slik saken er opplyst/dokumentert – ikke finner å kunne legge til grunn at øvrig veggkonstruksjon mellom loft og fellesareal synlig avvek fra dagens byggtekniske forskrift.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), Gustav Norman (forbrukerrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).