

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1077

3.11.2025

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

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

Uriktig antall soverom? – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet markedsført som en 2-roms leilighet på 24 kvm. ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.22. Bygningen var oppført i 1894, og omgjort til boliger i 2005. I forbindelse med forberedelse til videresalget av boligen, ble det avdekket at boligen kun var godkjent som en 1-roms leilighet, og kjøper reklamerte til foretaket den 3.5.24. Det fremgikk av byggesaksdokumenter at kommunen i 2004 hadde avslått søknad om å omgjøre sovealkove til soverom, på grunn av at dagjeldende volumkrav (15 m³) ikke var oppfylt. Foretaket avsto kjøpers krav om prisavslag under henvisning til at det ikke var sannsynliggjort noe økonomisk tap eller verditap. Foretaket viste bl.a. til at boligen ble videresolgt for samme pris som kjøper selv kjøpte boligen for, og at det aktuelle rommet i alle tilfeller kunne ha blitt godkjent av kommunen til en mindre kostnad. Nemndas flertall tilkjente kjøper prisavslag i tråd med kostnadene til å få rommet godkjent. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav 30.12.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig antall soverom, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet i en bygning oppført i 1894.

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

PRISANTYDNING kr 3 290 000

P-ROM/ BRA 24/2 4 kvm (...)

Lys og stilren 2-r leilighet | 3. etasje | God takhøyde (...)

Stilren og arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i 3.etasje.

Leiligheten har klassiske detaljer som god takhøyde og store vindusflater. Leiligheten består av stue/ kjøkken i åpen løsning, soverom med trapp opp til hems og bad med opplegg for vaskemaskin. (...)

Moderniseringer og påkostninger

Bygården:

- Bygget ble gjort om til leiligheter i 2005.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger opplyste bl.a. om ny kjøkkeninnredning og gulv, og at innredningen/utbyggingen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Selger kjente ikke til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

2-roms leilighet, beliggende i 3. etg.

Hele leiligheten ble ombygget i 2005/2006, og har en god innvendig standard. Kjøkken fra 2019.

For opplysninger/beskrivelser om leilighetens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc. se de ulike bygningsdelene i rapporten.

Leiligheten gir et generelt bra helhetsinntrykk. (...)

Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.22, og overtatt av kjøper den 13.7.22.

I forbindelse med at kjøper selv skulle selge boligen, ble det oppdaget at boligen ikke var godkjent som en to-roms, men kun som en ett-roms leilighet. Kjøper reklamerte den 3.5.24 over:

Boligen ble opplyst ved kjøpet å være en 2-roms leilighet, men er bare godkjent som en 1-roms leilighet.

Det ble fremlagt byggesaksdokumenter, herunder bl.a. vedtak fra endringssøknad datert 4.7.02 som gjaldt: «(...) oppdeling av boenheter, innsetting av nye vindusrekker og tre takvinduer i takflaten. Tiltaket omfatter hele bygården som har et samlet areal på ca. 160 0 m² BRA». I avslag på endringssøknad datert 28.9.04, fremgikk det at det var søkt om endring av allerede godkjente 1-roms leiligheter, slik at sovealkovene ble omgjort til egne soverom. Det var søkt om dispensasjon fra volumkravet på 15 m³, men slik dispensasjon ble ikke gitt.

I e-takst datert 21.2.24 ble boligen verdivurdert til kr 3,7 mill. som en 2-roms leilighet. I e-takst datert 12.4.24 ble boligens verdi anslått til kr 3,5 mill., og denne verdien var ifølge kjøper satt etter at megler ble opplyst om at boligen måtte markedsføres som en 1-roms leilighet.

I vurdering fra meglerfirma E. av 24.4.25 fremgikk:

Konklusjon:

Min faglige og skjønnsmessige vurdering er at et verdiminus på kjøpstidspunktet tilsier +/- kr 200 000,-. Det er stor sannsynlighet for at leiligheten ble kjøpt til en høyere verdi som resultat av at den ble markedsført som en 2-roms sett opp mot hvis den var markedsført som en 1-roms. Slik sett ga kjøperen etter mitt syn en overpris i 2022 og således har gått glipp av en merverdi ved salget i 2024 når den ble markedsført som en 1-roms leilighet.

Kjøper videresolgte boligen for kr 3,7 mill. i april 2024.

Foretaket har lagt frem en reklamasjonsrapport datert 21.7.25 fra takstmann S, som mente at rommet hadde slik størrelse og utforming at det kunne godkjennes som soverom. Det var bare den formelle godkjenningen som manglet. Kostnadene ved å få rommet godkjent som soverom ble anslått til kr 68 925.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt en uriktig opplysning om at boligen var en to-romsleilighet, noe som påvirket boligens verdi. Meglers verdivurdering var først satt til kr 3,7 mill., men ble satt ned til kr 3,5 mill. når det var avklart at boligen var en ett-romsleilighet. Verdidifferansen på kr 200 000 var en direkte følge av feilen. Når det gjaldt rapporten fra takstmann S., viste kjøper til at denne ble utarbeidet mer enn ett år etter salget. Det var ikke mulig å utbedre mangelen, og det ville vært urimelig å kreve at kjøper skulle ha stanset salgsprosessen – også i lys av kjøpers tapsbegrensningsplikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav 30.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har ikke bestridt at det foreligger en mangel, men har anført at vilkårene for å kreve prisavslag ikke var oppfylt, jf. avhl. § 4-12. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet ikke

utgjorde noe økonomisk tap for kjøper, ettersom boligen ble videresolgt for samme beløp. Under enhver omstendighet måtte det ved fastsettelsen av et prisavslag tas utgangspunkt i de faktiske utbedringskostnadene på kr 68 925. Kjøper videresolgte boligen uten å ha utbedret forholdet, og hadde derfor ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet forsto partene slik at det var enighet om at soverommet ikke var godkjent, og la til grunn at rommet ikke hadde slik størrelse og utforming til at funksjonskravet var ivaretatt. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 190 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangelsansvar, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 190 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrente.

Foretaket har bragt saken inn for nemnda og gjort gjeldende at det ikke foreligger noe økonomisk tap eller verdiavvik i saken som tilsier prisavslag etter avhl. § 4-12, subsidiært at prisavslaget må settes til utbedringskostnaden som nå er dokumentert å være kr 68 925.

Nemnda har i denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet legger til grunn som sannsynliggjort at boligen formelt sett kan godkjennes som en to-roms leilighet. Det vises her til takstmann S sin rapport av 21.7.25. Kostnadene til dette er anslått å utgjøre kr 68 925. Når det reelt sett faktisk er mulig å utbedre avviket i denne saken, mener flertallet det er naturlig at prisavslaget også bør utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd. Verdiavvik utmålt etter bestemmelsens første ledd – med utgangspunkt i hva boligen ville blitt solgt som dersom den var omtalt som en to-roms – er uansett beheftet med adskillig usikkerhet.

Flertallet fastsetter derfor prisavslaget til kr 68 925. Fra dette skal kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Landgren – bemerk:

For mangler som kan utbedres, skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene, slik det følger av avhl. § 4-12 andre ledd – med mindre «noko anna vert godtgjort». En grunnleggende forutsetning for å legge til grunn utbedringskostnadene, er at kjøper har en reell mulighet til å få mangelen utbedret. Hvis utbedring ikke er mulig, fastsettes prisavslaget i tråd med verdireduksjonen etter første ledd.

I høyesterettsdommene på dette feltet (Rt. 2000 s. 199, Rt. 2010 s. 1395, og HR-2017-515) har kjøper kjent både utbedringskostnader og verdiminus, og kan velge mellom utbedring eller å leve med verdiminuset. Ved betydelige forskjeller må kjøper godta det rimeligste oppgjøret, for å unngå en tilfeldig berikelse på selgers bekostning.

I denne saken hadde ikke kjøper denne valgmuligheten. Opplysningen om at mangelen lar seg utbedre ble lagt frem først *etter* salget. Det forelå med andre ord usikkerhet om muligheten for utbedring på tidspunktet for boligsalget. Man kan da heller ikke legge til grunn at utbedring var en reell mulighet ved salget. Et motsatt resultat ville la kjøper alene bære risikoen for markedets usikkerhet ved salgstidspunktet. I lys av at kjøper ikke har hatt en reell mulighet til å utbedre, anser mindretallet at «noko anna» er «godtgjort», og at prisavslaget må tilsvare verdiminuset

etter avhl. § 4-12 første ledd.

Avgjørelsen en avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).