

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1079

3.11.2025

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

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

Manglende godkjenning av loft – megleransvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet fra 1960 ble solgt «som den er» for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.20. I salgsprospektet ble leiligheten beskrevet som en stor og praktisk loftsleilighet over to plan med balkong. Videre var det opplyst at det forelå godkjenning til utbygging av loftet, men at ferdigattest ikke forelå. Den samme informasjonen fremgikk av selgers egenerklæring, hvor det også var opplyst at loftutbyggingen ble gjort av selger selv i 2002. I forbindelse med videresalget av leiligheten oppdaget kjøper at det ikke forelå gyldig godkjenning hos bygningsmyndighetene for utbyggingen av loftet, da tiltaket hadde blitt henlagt. Videre var det heller ikke gitt brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper anførte at det ble gitt misvisende og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om manglende ferdigattest. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 600 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende godkjenning av loft, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet oppført i 1960.

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

Stor (124 kvm i gulvareal) og praktisk loftsleilighet over to plan med balkong. Leiligheten ligger høyt og fritt med flott utsikt.

Leiligheten er svært praktisk med mange gode rom og bruksmuligheter. Entré med garderobe. Hyggelig stue med vedovn og utgang til balkong. Pent kjøkken fra 2016. Praktisk flislagt bad med opplegg til vaskemaskin. To soverom nede. I loftetasjen har man tre flotte rom, som kan brukes som både stuer og soverom.

Byggemåte

Bygård fra 1960, med saltak og malte fasader. Opprinnelig med kaldt loft, hvor deler i senere tid er bygget om til bruk som bolig. Boder i kjeller og loft.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 29.10.1962.

Det foreligger godkjenning til utbygging. Ferdigattest foreligger ikke. Saken er henlagt hos Plan og bygningsetaten. Se saksnr. (...).

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Andelshaver opplyser at loftet (5. etg) er bygget ut og inkludert i leiligheten i 2002 (utført av byggefirma S), samt at følgende oppgraderinger er gjort i ettertid: (...)

Grunnet ulik takhøyde i leiligheten (skrå himling i loft) blir ikke alt arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger regnet som målbart BRA (P-rom og S-rom). Dette gjelder ca. 24 kvadratmeter.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1994. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Loftutbygging av meg 2002. Saksinformasjon kan ses på X kommune sine hjemmesider el. kontakt megler.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det foreligger tillatelse til utbygging av loft fra X kommune og styret i borettslaget.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ferdigattest foreligger ikke

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.20, og overtatt av kjøper den 1.4.20. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av borettslagets fellesgjeld på kr 230 158.

I forbindelse med videresalget av leiligheten ble kjøper oppmerksom på at det ikke forelå godkjenning hos bygningsmyndighetene for utbyggingen av loftet, og at det heller ikke forelå brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper reklamerte den 7.8.23.

Det er opplyst at tillatelse for omgjøring av loft til boligareal datert 8.8.02 var gyldig i 3 år. Videre ble det fremlagt et sluttnotat med henleggelse av byggesaken datert 23.10.13. Det fremgikk at årsaken til henleggelsen var «Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år», og i tillegg fremgikk:

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Kjøper har opplyst at manglende godkjenning av loftet påvirket interessen og budgivingen ved videresalget, og har fremlagt følgende uttalelse fra megleren som gjennomførte videresalget av boligen:

(Kjøpers advokat) fikk i juni 2024 oversendt et utsnitt fra Eiendomsverdi som viser et verdiestimat på boligen. Som beskrevet i eposten til (kjøpers advokat), tar dette utsnittet ikke hensyn til ulovligheter, men kun markedets utvikling. Verdt å nevne er også selgers oppgraderinger av boligen siden kjøp, på omtrent kr 290.000,- som heller ikke vises i verdiestimatet. Kort fortalt: Et verdiestimat klarer ikke fange opp faktorer som påkostninger og opplysninger i prospekt, og vi meglere bruker derfor ikke dette kun som fasit for boligens verdi. Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon.

Ved salg i 2023 fikk vi en god pris på leiligheten i forhold til verdiestimatet. Spørsmålet er om vi kunne fått en høyere pris eller ei, ref vurderingen på 10.000.000,-. Det vi vet – er at flere interessenter fremstod svært interessert på privat visning, men valgte bort eiendommen utelukkende grunnet ulovligheter på loftet. Hvis disse personene hadde blitt med som budgivere, kunne dette ha endret resultatet med en høyere salgssum. Verdt å nevne er også den prisen dere ga i 2020. Daværende prisantydning var 7.250.000,- og kjøpssummen endte på 8.100.000,-. Spørsmålet er om kjøpssummen dere ga i 2020 var høyere enn den ville blitt med korrekte opplysninger om lovligheter. Antagelig ville riktige opplysninger i 2020 vært salgsdempende, noe dere selv har uttrykt. Skal man se på (kjøpers advokat) sin epost kan man også se på det slik: Rent statistisk estimertes verdien til 9.840.000,- ink gjeld – altså 9.645.806,- eks. gjeld. Legger du på deres oppgitte påkostninger som ikke kommer frem av verdiestimatet, på kr. 290.000,- - burde statistisk sett verdien ligget på 9.935.806,- + gjeld.

Videre har kjøper sitert følgende uttalelse fra megleren:

Vi hadde flere gode kandidater innom visningene våre, dog ble leiligheten uaktuell for et godt flertall. Deres tilbakemeldinger var at dette var utelukkende grunnet manglende ferdigattest/godkjenning for loftet – da dette utgjorde for stor risiko for fremtidige muligheter (bl.a. etablering av nytt bad) som utløser krav hos Plan og Bygg.

Kjøper har fremlagt Finn-annonsen fra sitt videresalg, hvor det bl.a. var inntatt bilder av leiligheten og følgende informasjon:

Lettvegg på loftet er flyttet nærmere stue for å etablere et andre soverom (avvik fra byggetegning).

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for loftsutbygging. Det ble gitt igangsettingstillatelse til søknad om bruksendring fra loft til bolig i 2002. Dette er det siste tilgjengelige dokumentet i saken og saken ble henlagt uten ferdigattest i 2013. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder eventuell manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Tiltak som ikke er avsluttet med ferdigattest vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kunne kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Det ble fremlagt to verdirapporter, som vurderte boligens verdi til mellom kr 9,4 og 10,4 mill. Boligen ble videresolgt sommeren 2023 for kr 9,65 mill.

Kjøper har anført at manglende godkjenning av loftet utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til både selger personlig, og at megleren hadde utvist grov uaktsomhet, samtidig som opplysningene ved salget måtte anses uriktige eller misvisende. Opplysningene som ble gitt var ikke dekkende for de faktiske forholdene. Prisavslaget måtte fastsettes til verdiminuset som følge av mangelen, i tråd med hovedregelen i avhl. § 4-12, og verdiminuset i denne saken var godt dokumentert. Foretaket har uansett ikke sannsynliggjort at forholdet kunne utbedres ved søknad til kr 15 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for verditapet ved videresalget på kr 600 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, hensyntatt markedsbetraktninger og kjøpers arbeid i boligen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, jf. også § 3-10. Det ble opplyst ved salget at loftet ikke hadde endelig godkjenning/ferdigattest, og kjøper gjennomførte ikke nærmere undersøkelser på tross for informasjonen som ble gitt. Videre burde kjøper ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19. Det gikk tre år og fire måneder fra overtakelsen og frem til kjøper reklamerte, og kjøper har en plikt til å undersøke eiendommen etter overtakelse, jf. § 4-9. Det ble uansett gitt opplysninger om forholdet ved salget, og ytterligere opplysninger kunne ikke anses å ha virket inn på avtalen. Kjøper har i alle tilfeller ikke overholdt tapsbegrensningsplikten, jf. avhl. § 7-2 første ledd, ettersom kjøper valgte å gjennomføre salget på tross av kjennskap til manglende godkjenning. Kjøper kunne ha forsøkt å søke om en ny godkjenning av loftet, noe som ville ha utgjort en beskjeden sum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste i hovedsak til at opplysningene ved salget samlet sett fremsto mangelfulle og misvisende. Foretakets reklamasjonsinnsigelse iht. avhl. § 4-19 første ledd førte ikke frem, jf. bl.a. FinKN 2022-851. Sekretariatet fant imidlertid ikke forsvarlig grunnlag til å ta stilling til utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12, og viste bl.a. til at verken utbedringskostnader eller kjøpers anførte verditap var tilstrekkelig dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det for en alminnelig kjøper fremsto som at det på salgstidspunktet forelå en gyldig godkjenning

av loftsutbyggingen. Når tiltaket ikke lenger var lovlig overhodet på salgstidspunktet, var det gitt misvisende og uriktige opplysninger. Rommene ble markedsført som rom til varig opphold, og megler skulle ha vært tydeligere på at bruken var ulovlig. Sekretariatet fant ikke saken godt nok opplyst til å kunne utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd.

Foretaket har brakt mangelspørsmålet inn for nemnda. Det er anført at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side og bl.a. vist til følgende:

For det første må opplysningene leses i sammenheng. Når man som kjøper får opplyst «Det foreligger godkjenning til utbygging», men «Ferdigattest foreligger ikke», og «Saken er henlagt hos Plan og bygningsetaten. Se saksnr. (...)», er denne sides syn at det ikke nødvendigvis gir uttrykk for at det foreligger en gyldig tillatelse til å bygge ut «i dag». Det er på det rene at det forelå en godkjenning til utbygging, men at det ikke foreligger ferdigattest og at saken derfor er henlagt. Det videre vist til saksnummer. At saken er henlagt, og at det derfor ikke foreligger endelig godkjenning/ferdigattest, samsvarer med opplysningene som ble gitt ved salget.

For det andre er denne sides syn at det er av underordnet betydning om det foreligger en gyldig tillatelse til «utbygging i dag», ettersom loftet er ferdigstilt, og det uansett er opplyst at det ikke foreligger ferdigattest og at saken er henlagt. Uavhengig av om det i dag skulle foreligget «godkjenning til utbygging», måtte byggesaken likevel blitt reåpnet og søkt om ferdigattest.

Det er ikke innkommet merknader fra kjøper. Nemnda har funnet spørsmålet om opplysningssvikt i denne saken tvilsomt. Det springende punktet er altså hvorvidt det ble gitt fyllestgjørende opplysninger om loftsutbyggingen.

Nemnda har i dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerkter:

Flertallet har kommet til at det foreligger opplysningssvikt og dermed mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8. Flertallet kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Flertallet anser særlige følgende avsnitt i begrunnelsen sentralt:

Etter sekretariatets oppfatning fremstår det ut ifra formuleringen til megler og selger vanskelig for en alminnelig kjøper å måtte forstå at tiltaket på loftet på salgstidspunktet ikke lenger var lovlig overhodet. Dersom det var dette megler forsøkte å formidle ved å opplyse om at saken var henlagt hos Plan- og bygningsetaten, skulle megler etter sekretariatets oppfatning vært tydeligere.

Det vises til at loftsetasjen ble markedsført som rom til varig opphold, uten at det ble presisert at bruken var ulovlig. Videre bemerkes det at "Saken er henlagt" også kan leses som at saken tilknyttet manglende ferdigattest var henlagt, og at forholdet dermed ikke var problematisk. Særlig finner vi at megler hadde en grunn til å tydeliggjøre manglende lovlighet og konsekvensene av dette, når selger krysset "ja" for at loftsutbyggingen var godkjent, med opplysninger om at det forelå tillatelse til utbygging.

Mindretallet – Sjøvold – bemerkter:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side, og at vilkårene for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 derfor ikke er oppfylt.

Det anses på det rene at det i sin tid ble gitt tillatelse fra bygningsmyndighetene til loftsutbyggingen, og at loftet deretter ble bygget ut. Det er ikke opplyst – og heller ikke anført – at utbyggingen ble gjennomført i strid med den opprinnelige tillatelsen. Slik saken er opplyst, fremstår det videre på det rene at det ikke ble søkt om ferdigattest etter utbyggingen, og det er ikke opplyst hvorfor dette ikke skjedde. Mindretallet kan imidlertid ikke se at dette har betydning for vurderingen av om det foreligger opplysningssvikt.

Det sentrale forholdet er at ferdigattest mangler, og dette ble opplyst ved salget både i selve salgsoppgaven og i egenerklæringsskjemaet. Etter mindretallets oppfatning er det spissfindig å legge avgjørende vekt på at det på salgstidspunktet ikke forelå en «aktiv» utbyggingstillatelse, når

utbyggingen allerede var utført, forutsetningsvis i samsvar med en lovlig og gyldig tillatelse på det tidspunkt tiltaket ble gjennomført. Mindretallet kan heller ikke se at «saken er henlagt» er egnet til å forstå slik at det ikke gjelder noe krav om ferdigattest, men snarere som en objektiv konstatering av at utbyggingssaken er lukket hos bygningsmyndighetene. Det sentrale rettslig relevante faktum – at ferdigattest ikke foreligger – var etter mindretallets oppfatning imidlertid klart opplyst. Uansett hadde kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet i denne saken en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere dersom dette fremsto som uklart. Noen plikt til å spekulere i konsekvensene av manglende ferdigattest kan selger ikke ha.

Mindretallet finner derfor at opplysningene som ble gitt samlet sett var dekkende for den faktiske situasjonen, og at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12, har en samlet nemnd kommet til samme resultat som sekretariatet – nemlig at saken ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne utmåle et forsvarlig prisavslag. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Nemnda tilføyer at i den grad avviket – den manglende godkjenningen – kan utbedres med relativt enkle grep og/eller for en begrenset kostnad, er det ved utmålingen naturlig å ta utgangspunkt i dette. Nemnda viser her til FinKN 2025-1077, samt Høyesteretts drøftelser om forholdet mellom avhl. § 4-12 første og andre ledd i Rt. 2010 s. 1395.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).