

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1117

11.11.2025

Protector Forsikring ASA

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

Ulovlig tilbygg – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 3-10.

En enebolig fra 1991 ble solgt «som den er» for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.20. Boligen ble markedsført med to utleieenheter, en carport og en redskapsbod. I salgsprospektet var det opplyst «Det ble i 2017 gitt varsel om pålegg fra kommunen om at enheten var plassert i strid med vann- og avløpsledninger og kloakkum. Etter en dialog med selger og kommune så har ikke den saken blitt fulgt videre opp av kommunen». Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. at boligens tilbygg ikke var i henhold til plan- og bygningsloven da det var i konflikt med kommunens vann- og avløpsledninger. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. I tillegg måtte selger ha vært kjent med forholdet og gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det før salget var gitt opplysninger om at statusen på ulovlighetsoppfølgingen var uoppklart fra kommunens side. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 883 491, krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 1 862 562, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av ulovlig tilbygg, carport og redskapsbod, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag, opprinnelig oppført i 1991. Boligen ble tilbygget med sokkelleilighet med to utleieenheter i 2016, carport i 2017 og ny vinterhage m.m. i 2020.

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

KORT OM EIENDOMMEN

(...) En svært innholdsrik enebolig med mange attraktive kvaliteter, beliggende på en flott utsiktstomt (...) De siste årene er boligen oppgradert i flere etapper.

Verdt å nevne:

(...) Det leies ut to leiligheter i dag for totalt kr. 19 300,- + strøm pr. mnd.

- Flere oppgraderinger de siste årene: Det nevnes blant annet at 2.- og 3. etasje ble oppusset i 2014, tilbygget sokkelleilighet i 2016, ny carport i 2017, ny vinterhage i 2020 m.m. (...)

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 18.11.1999.

(...)

EVENTUELL ADGANG TIL UMLEIE

Boligens sokkeletasje med tilbygg er innredet med to utleieenheter.

Begge enhetene har egen inngang.

Sokkelleiligheten har tidligere vært en del av hovedboligen, men er i dag adskilt da opprinnelig trapp mellom etasjene er tatt bort. Leiligheten er ikke godkjent til utleie som egen boenhet.

Den andre leiligheten er bygd hvor den tidligere carporten var oppsatt, og denne ble godkjent i 2015 som egen hybelleilighet, forutsatt tilgang til hovedboligen. I dag er det ikke tilgang til hovedboligen, som gjør at leiligheten fremstår som egen boenhet. Leiligheten er ikke godkjent som egen boenhet.

Det ble i 2017 gitt varsel om pålegg fra kommunen om at enheten var plassert i strid med vann- og avløpsledninger og kloakkum. Etter en dialog med selger og kommune så har ikke den saken blitt fulgt videre opp av kommunen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

Kommentarer

Henviser til punkt 13 i egenerklæringen, undertegnede har ikke tatt stiling til saken. Det anbefales å ta kontakt med kommunen angående saken.

(...)

REHABILITERINGER/OMBYGNINGER

2016: Tillbygget sokkel-leilighet.

2020: Vinterhage

2016: Ny drenering ved sokkel.

2016: Utvendig bod.

2016: Kjøkken sokkel

2020: Vindu på stue

2016: Vedovn i sokkel

2017: carport

(...)

Beskrivelse av areal

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rom ved bod i sokkel benevnt som soverom ikke tilfredstiller dagens krav til rom for varig opphold.

(...)

25 LOVLIGHET

Finnes ikke/ikke relevant

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i januar 2014, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Svar: Nei

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Det er bygd på et tilbygg/hybelleilighet

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Har fått ferdigattest

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Det foreligger et "varsel om pålegg" fra 2.3.17. Men etter et møte med kommunen i april samme år - og de ble gjort kjent med at de hadde godkjent alt, ferdigattest, byggetillatelse også skriftlig til meg i dokumentet som ble laget under Forhåndskonferansen før byggingen startet. Der har kommunens/byggesakskontorets representant krysset av at tiltaket ikke kommer i konflikt med ledningsnett. etter dette har jeg ikke hørt noe fra kommunen. Jeg anser derfor som avsluttet fra kommunens side.

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Det er en sokkelleilighet samt en mindre leilighet som benyttes for utleie.

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

Svar: Vet ikke

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Det foreligger 2 stk leiekontrakter på utleieenheterne

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.20, og overtatt av kjøper den 20.5.20.

Etter overtakelsen ble det avdekket og reklamert over skjevheter ved vinterhagen og feilkonstruksjon på verandaen over sokkeletasjen.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda, og i vurdering fra sekretariatet datert 27.5.22 ble kjøper gitt medhold i at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 250 000, samt erstatning for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, og forsinkelsesrenter. Den 9.6.22 informerte foretaket om at det ville følge sekretariatets vurdering.

Den 20.2.23 kontaktet kommunen kjøper angående tilbygget som var satt opp i 2016. I kommunens brev sto det blant annet:

Byggesakskontoret viser til korrespondanse tilbake i 2017 med tidligere eier av ovennevnte eiendom, (selger).

I korrespondansen med (selger) gjorde byggesakskontoret oppmerksom på at byggetiltak som ble etablert på eiendommen (...) ikke var i samsvar med igangsettingstillatelse gitt i saksnummer (...), vedtak i delegasjonssak (...), og dermed heller ikke i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Byggesøknaden gjaldt bruksendring av carport til hybelleilighet, pluss et tilbygg til denne. Det skulle ikke etableres nye boenheter, ifølge grunneier.

I tilbakemelding fra (selgers) advokat (...) ble det opplyst at det «i brevet vises det til at byggesøknaden gjaldt bruksendring av carport til hybelleilighet, pluss et tilbygg til denne, og at det ikke ble gitt tillatelse til opprettelse av nye boenheter. Dette forhold kan enkelt rettes opp ved at det settes inn en dør fra tilbygget til hovedbygget. (selger) vil sørge for at dette blir utført».

I samme brev opplyste (selgers advokat) at «soverommet i tilbygget er delt med en lettvegg, slik at det store soverommet ble delt opp i to mindre rom. Letteggen ble satt opp etter ønske fra en potensiell leietaker, som anså dette som mer praktisk enn ett stort soverom».

Vi ber om din tilbakemelding hvorvidt ovennevnte endringer er gjennomført/hva som i dag er status.

Det ble kjent at bakgrunnen for at tilbygget ikke var i henhold til plan- og bygningsloven var at tilbygget var i konflikt med kommunens vann- og avløpsledninger. Kommunen viste til et brev sendt til selger den 19.4.18 i forbindelse med at selger ønsket en avklaring på om det var mulig å endre på ledningstraséen for kommunale ledninger på eiendommen. I brevet til selger hadde kommunen skrevet:

Den foreslåtte løsningen ser i utgangspunktet akseptabel ut. Det tas forbehold om at ledningene ikke blir liggende dypere enn kjellerfundamentet på nabohuset (nr.72). Detaljert plan for omlegging av ledningene må utarbeides av person/foretak med VA-faglig kompetanse. Skissen må bl.a. suppleres med kumhøyder/lengdeprofil og tegningsliste.

Søknad med komplett sett tegninger og tegningsliste sendes Kommunalteknikk for teknisk plangodkjenning. Søknaden sendes inn via egen portal på internett. (...)

Det er huseier som må gjennomføre og bekoste omleggingen.

Selger gjennomførte ikke den foreslåtte løsningen, slik at tilbygget fortsatt var i strid med plan- og bygningslovgivningen.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 18.4.23.

Kjøper kontaktet naboen for å høre om det var mulig å flytte kommunens VA-ledninger til naboens tomt, slik at kjøper kunne beholde tilbygget. Naboen ønsket ikke dette. Ifølge en fremlagt uttalelse fra naboen hadde selger skissert den samme løsningen for ham i 2020, hvorpå han hadde svart selger at han var sterkt imot en slik løsning. Naboen skal også ha sendt en bekymringsmelding til kommunen.

Kjøper oppfattet at tilbygget måtte rives slik at det ikke kom i konflikt med kommunens spillvannskum. Byggefirma C priset rivningsarbeidene til kr 206 916 inkl. mva. i pristilbud datert 20.9.23.

Ifølge kjøper mistet de den ene utleiedelen i sokkeletasjen, samt leieinntekter på kr 8 000 per måned, og viste til leiekontrakt datert 19.5.20.

Kjøper kontaktet megler F for en vurdering av boligens verdi uten den ene utleiedelen. Megler F anslo verditapet til kr 600 000.

Det ble holdt forhåndskonferanse med kommunen. I referatet fra forhåndskonferansen ble ulike løsningsforslag vurdert. Kommunalteknikk konkluderte med at «tilbygget på 12 m² er oppført i strid med plan- og bygningsloven, og må rives slik det beskrives i alternativ 3». I et vedlegg sto det at kommunen dessverre ikke hadde fanget opp kompleksiteten av alle forholdene på eiendommen. Kjøper ble blant annet også kjent med at redskapsboden og carporten som hadde blitt oppført i perioden 2014 til 2017 var i strid med regulert byggegrense i plan, og i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4 avstand til nabogrense, samt at de var plassert over ledninger i grunnen. Kommunen hadde inntatt flere bilder av de ulovlige tiltakene.

Kjøper søkte om, og fikk godkjent carporten og redskapsboden. Utgifter til søknadskonsulent, forhåndskonferanse og saksbehandling kom på totalt kr 76 575.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Det vil på nytt vises til at selgers opplysninger i egenerklæringen er selgers subjektive oppfatning av saken vedr. kommunen. Det vises og til at kommunen ikke kommer på banen fra tidspunkt forhåndskonferansen

selger hadde med kommunen før oppstart av byggearbeidene til nå flere år etter.

Det bestrides videre på det sterkeste at det er selger som skal ha krysset av for at tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger. Dette ble utført av vedkommende på byggesakskontoret.

Selger er videre ikke kjent med at carporten skal være oppført i strid med gjeldende regelverk. Både caport og redskapsbod ble oppført av et lokalt firma og som selger stolte på. Avstand til nabo vedørende redskapsboden skal etter selgers opplysninger ha blitt avklart med daværende hjemmelshaver av naboeiendommen.

I alle tilfeller er det ikke dokumentert fra deres side hva et eventuelt utfall vedrørende disse bygningene, slik at en stevning i alle tilfeller vedørende disse forholdene synes prematurt.

Kjøper har bemerket følgende:

Det stemmer at kommunen nå har godkjent rammesøknaden, men dette betyr ikke at situasjonen er løst. Det gjenstår fortsatt en omfattende prosess for å få ferdigattest. Det bemerkes også at kjøper har måttet foreta betydelige endringer, inkludert fjerning av deler av carport og gjøre avvik fra tidligere avkjørsel med parkering på tomten.

Videre fremla kjøper rammetillatelse datert 20.2.25, som viste hvilke tiltak som ble godkjent.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger kjente eller måtte ha kjent til at tilbygget, carporten og redskapsboden var ulovlig oppført, og at selger mot bedre viten ga uriktige opplysninger om at saken hos kommunen om tilbygget var avsluttet. Uansett foreligger det samlet sett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene og verditapet på totalt kr 883 491, og krav om erstatning etter avhl. § 4-14 andre ledd, jf. § 7-1 andre ledd bokstav c, for tapte leieinntekter på kr 1 862 562, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble informert om tilbyggets status ved salget, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, og at det uansett ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper var kjent med at statusen på ulovlighetsoppfølgingen var uavklart, og at det verken ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Kjøper ble oppfordret til å ta kontakt med kommunen angående lovlighetene av tilbygget. Utgiftene til carporten og redskapsboden oppfylte ikke vesentlighetskravet. Kjøper kunne ikke kreve prisavslag for forhold det ble opplyst om ved salget, og det var heller ikke grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Sekretariatet påpekte at foretaket allerede hadde erkjent at boligen hadde en vesentlig mangel, og at vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er kumulativ. Selger hadde i alle tilfeller gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ulovlig tilbygg, carport og redskapsbod på eiendommen.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

I vurdering datert 27.5.22 (tidl. klagesak) kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 2. pkt. Den 9.6.22 informerte foretaket om at de ville følge sekretariatets vurdering, noe som må anses som et bindende dekningsbrev fra foretakets side. Se til sml. FinKN 2020-874, hvor foretaket også informerte om at de ville «følge» sekretariatets avgjørelse. Foretaket er altså rettslig bundet av den tidligere sekretariatsvurderingen, hvor det ble konkludert med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 2. pkt.

Når det allerede foreligger en vesentlig mangel, innebærer det at nye avvik fra avtalt eller berettiget forventet stand som avdekkes i ettertid vil utgjøre mangler, jf. FinKN 2018-648, FinKN 2017-766, FinKN 2023-53 og FinKN 2024-340.

Sekretariatet er ikke enige i foretakets anførsel om at kjøper er avskåret fra å gjøre gjeldende ulovlighetene ved tilbygget som mangler, jf. avhl. § 3-10, jf. avhl. § 3-1 1. ledd. Selger hadde gitt uttrykk for at kommunen hadde endret vurderingen om konflikt med ledningsnett etter et møte med kommunen i 2017. Selger hadde skrevet at han anså saken som avsluttet fra kommunens side etter dette. For kjøper fremsto det dermed som at varselet om pålegg som selger hadde mottatt tidligere i 2017 ikke ville følges opp, og at kommunens ledningsnett ikke ville være et problem.

I ettertid er det godt dokumentert gjennom skriv fra kommunen og naboens uttalelse at selger var klar over at problemet ikke var løst. Selger hadde vært i kontakt med kommunen om en alternativ ledningstrasé via naboens tomt i 2018, og da selger henvendte seg til naboen om en slik løsning i 2020 – samme år som boligen ble solgt – hadde naboen gitt klart uttrykk for at dette ikke var aktuelt. Selger fulgte ikke opp saken videre, og solgte boligen til kjøper med mangelfulle og uriktige opplysninger.

Det var også upåregnelig for kjøper at carporten og redskapsboden var ulovlig oppført. Byggene var plassert i strid med regulert byggegrense i plan, i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4, samt bygget over ledninger i grunnen. Vi kan ikke se at selger hadde rimelig grunn til å være uvitende om disse omstendighetene. Se til sml. FinKN 2022-281 og FinKN 2022-126.

Siden det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2. pkt., kan kjøper gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser på nærmere bestemte vilkår, jf. avhl. § 4-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning av 7.7.25 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter. I drøftelsen heter det:

Slik saken er dokumentert for oss, har vi imidlertid kommet til at det ikke er forsvarlig å ta endelig stilling til kjøpers krav om prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 1. og 2. ledd, § 4-14 2. ledd, jf. § 7-1 2. ledd bokstav c og rentel. § 2. Etter hva vi forstår, er ikke det endelige resultatet av søknadsprosessen og ombyggingsprosessen kjent. Det endelige resultatet av søknadsprosessen vil nødvendigvis få betydning for både prisavslags- og erstatningskravet. Denne usikkerheten, sett i sammenheng med kravets betydelige størrelse, gjør at vi ikke anser det forsvarlig å ta endelig stilling til utmålingen. I den grad kjøper mener at det er tilstrekkelig klart hva utfallet av søknads- og ombyggingsprosessen vil bli, fremstår dette likevel såpass usikkert for oss – ut ifra sakens dokumenter – at vi vanskelig kan ta endelig stilling til utmålingen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har i brev av 26.6.25 opplyst at kjøper etter forhåndskonferansen den 18.3.24 med kommunen, fulgte kommunens tilbakemelding og rev tilbygget. De øvrige tiltak er opplyst godkjent av kommunen ved rammetillatelse av 20.2.25, og det anføres at saken er tilstrekkelig opplyst til at nemnda kan foreta en vurdering av utmålingsspørsmålet. I brev av 28.7.25 er det presisert at kjøper krever kr 883 491 i prisavslag og kr 1 862 562,24 i erstatning.

Nemnda har til tross for kjøpers opplysninger ikke funnet det forsvarlig å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter. Det vises særlig til at det er uavklart hvorvidt kjøper har gjort forsøk på å legalisere de relevante forholdene, herunder utforsket muligheten for å søke kommunen om dispensasjon for tilbygget før det ble revet. Dette vil etter nemndas syn kunne ha betydning for utmålingen av både prisavslaget og en eventuell erstatning. Nemnda bemerker videre at det er kjøper som har bevisbyrden for at kravet om prisavslag og erstatning er sannsynliggjort i sin helhet.

Nemnda konstaterer etter dette at det slik nemnda ser det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, men nemnda finner det ikke forsvarlig å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).