

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1308

19.12.2025

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

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

Avvik ved el-anlegg (TG 2) – uriktig antall soverom? – avhl. §§ 3-2, 3-8 og 4-12.

En leilighet fra 1975 ble solgt for kr 4,21 mill. ved kjøpekontrakt signert 21.3.23. I salgsprospektet var det opplyst at leiligheten hadde to soverom, og det var listet opp flere moderniseringer og påkostninger. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det ikke forelå godkjente og byggemeldte tegninger, og at bygningen ikke tilfredstilte dagens krav til rømningsvei. El-anlegget ble gitt TG 2, og det var anbefalt en kontroll. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved el-anlegget og at oppdelingen til to soverom (3-roms) ikke var godkjent hos verken borettslaget eller kommunen. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og viste til at det var opplyst om to soverom i salgsprospektet, og at det var gitt positive opplysninger om el-anlegget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikopplysninger om både rømningsveier, ikke godkjente byggetegninger, og det elektriske anlegget. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag 870 625, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved el-anlegget og ulovlig oppdeling av soverom, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet oppført i 1975.

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

Tiltalende 3-roms (...) Antall soverom: 2

(...)

Moderniseringer og påkostninger:

Tiltalende og moderne leilighet som er påkostet og oppgradert de senere år.

- 2012: Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2018: Nytt bad og rørsystem i regi av borettslaget
- 2019: Rørfornyng av taknedløp i regi av borettslaget
- 2019/ 2020: Rørfornyng bunnledning og stikkledning i regi av borettslaget
- 2020: Fasade og balkong pusset opp
- 2021/ 2023: Malt overflater stue/ kjøkken og soverom

(...)

Standard:

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten inneholder 2 lyse soverom, kjøkken med sorte fronter, lekkert flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2018. Romslig stue med adkomst til balkong.

(...)

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet holder en god størrelse og har plass til dobbeltseng. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Vindu fra gulv til tak gjør rommet lyst og luftig. I mellomgangen mellom soverommene er det lagt sorte "fliser" over eksisterende gulv. Dette kan fjernes og samme gulv som på soverom ligger under. Balkong: Stor og deilig nord-vestvendt balkong på ca. 11 kvm hvor du har ettermiddag- og kveldssol. Godt med plass til utemøblement.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Boligbygg med flere boenheter:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

(...)

Elektrisk anlegg - mørk TG 2:

Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget, anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget. Eier har dokumentasjon på arbeider som er utført i hennes eieti

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? **Nei**

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

(...)

Lovlighet:

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Ja**

Kommentar:

Overflate vegger har blitt nylig malt. Utført som egeninnsats.

El. arbeider: Soverom 1: Montert opp lampe i tak, fjernet gammel jordet stikkontakt som hadde tilførsel fra takpunkt med lampett kabel. Montert opp ny stikk u/j og montert opp trådløsstyring til lampe. Soverom 2: Fjernet gammel jordet stikk og montert opp ny u/j stikk. Skiftet ut gammel kabling til denne da det tidligere var brukt lampett kabel til denne fra soverom 1. Mellomgang: Fjernet gammel taklampe som ikke hadde. Samsvarserklæring foreligger. Flyttet kurs til vaskemaskin og tørketrommel og montert 2 nye stikk med lokk. Samsvarserklæring foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bygget tilfredsstillende ikke dagens krav til rømningsvei. I denne rapporten vurderes ikke hva som må gjøres av brannsikring og hvordan man kan prosjektere for å overholde regler om brannsikring.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til arbeid eller kontroll av el-anlegget, og på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser eller manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Boligen ble solgt for kr 4 210 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.3.23 og overtatt av kjøper den 1.5.23.

Etter overtakelsen har kjøper avdekket avvik ved el-anlegget, og at oppdelingen til to soverom (3-roms) ikke var godkjent hos verken borettslaget eller kommunen.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en rapport med påfølgende faktura fra elektrikerfirma K. Videre har kjøper vedlagt statistikk/beregninger for antatt verdiminus for manglende godkjenning av soverom. Kjøper har også opplyst at kommunen mente at soverommet måtte omsøkes og at søknaden trolig ikke ville godkjennes.

Elektrikerfirma K oppga i en udatert rapport at det var avdekket diverse avvik ved el-anlegget. Kjøper har delvis utbedret el-anlegget og det ble fremlagt faktura på kr 91 875. Elektrikerfirma K oppga også at det gjensto arbeid som måtte utføres:

Dette gjelder blant annet kjøkkenet (nye elektriske føringer til sikringsskapet, arbeid i sikringsskapet, nye tilkoblinger på kjøkkenet, samt utskifting av enkelte eldre elektriske punkter) og badet (kontroll og eventuell utbedring av jording og tilkoblinger). Ytterligere arbeider som må utføres for at installasjonen skal være i henhold til gjeldende forskrifter er foreløpig kostnadsberegnet til mellom 50 000 og 55 000 NOK ekskl. merverdiavgift.

Utbedringskostnadene utover det fakturerte ble dermed vurdert mellom kr 62 500 og kr 68 750 inkl. mva.

Foretaket har opplyst at selger tilbakeviste kjennskap til de påberopte forholdene.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra Plan- og bygningsetaten datert 12.9.25 angående tidligere byggesaker, hvor det bl.a. fremgikk:

Nedenfor ser du utsnitt av plantegning fra den opprinnelige byggesaken (...). Etter en rask gjennomgang av vårt digitale arkiv, saksinnsyn, kan vi ikke se at det er søkt om endring av planløsning i 3. etasje etter dette.

I utgangspunktet er det ikke søknadspliktig å sette opp en lett vegg i et soverom, for å dele det opp i to soverom, så lenge begge rommene oppfyller de tekniske kravene for hoveddeler. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for at de tekniske kravene oppfylles. Det er direktoratet for byggkvalitet som forvalter det byggtekniske regelverket (TEK 17).

Vedlagt uttalelsen var original plantegning som viste leiligheten med ett soverom.

Kjøper viste til et verditap på kr 700 000 som følge av uriktig rominndeling og villedende markedsføring om antall soverom.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det minste soverommet ikke var godkjent og at avvik ved el-anlegget var upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 870 625 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhendingslova. Når det gjaldt el-anlegget har foretaket bl.a. vist til at det ble gitt mørk TG 2, noe som indikerte at det kunne foreligge vesentlig avvik. Foretaket har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjaldt oppdelingen av soverommet kunne ikke foretaket se at kravet var tilstrekkelig dokumentert, og foretaket mente at det minste rommet trolig kunne brukes som

soverom. Foretaket har for øvrig vist til risikoopplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt avviket ved soverommet kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at den nåværende romfordelingen ikke var i tråd med forskriftskrav eller var en søknadspliktig bruksendring. Når det gjaldt avvik ved el-anlegget kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at kjøper kunne ha noe høyere forventninger til anlegget grunnet de senere oppgraderingene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avvik ved el-anlegg. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd ble satt til kr 50 000. Kjøper har i nemndsansmodning anført at beløpet er for lavt, sett hen til opplysningene som ble gitt om bl.a. nytt kjøkken i 2012. Nemnda har merket seg de fremlagte opplysningene om påløpte og fremtidige kostnader til el-anlegget, og har kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes noe høyere – til kr 75 000.

Sekretariatet kom videre i sin vurdering til at det ikke forelå mangel for avviket ved soverommet. Det ble bl.a. vist til følgende:

Slik vi forstår faktum i den konkrete saken har boligens opprinnelige soverom blitt delt opp med en lettvegg og det før selgers eiertid.

Det er videre helt på det rene at boligen ble markedsført med to soverom, selv om de originale byggetegningene ikke fulgte salget, jf. avhl. § 3-1. Samtidig var kjøper kjent med at bygget/leilighetskomplekset manglet tilstrekkelig rømningsvei, da det fulgte av tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Slik saken er dokumentert for oss må vi forutsette at det opprinnelige soverommet var godkjent som «hoveddel» og vi bemerker at den nåværende romfordelingen av den grunn ikke fremstår som en søknadspliktig bruksendring, jf. pbl. § 21-2 første ledd bokstav b. Videre fremstår begge rommene som to faktiske soverom iht. plantegningen. Vi har ellers ikke blitt forelagt dokumentbevis som sannsynliggjør at soverommene/det minste soverommet er for lite eller at det foreligger avvik fra andre forskriftskrav, eller i tilfelle hvilke eventuelle kostnader som vil påløpe dersom det faktisk må eller kan gjøres tiltak, se til sml. FinKN 2023-522 (ikke-mangel) og FinKN 2025-11 (mangel). I sistnevnte sak hadde kjøper innhentet en fagkyndig rapport som konkluderte med at soverommet var for lite slik at den ene veggen måtte flyttes. Etter «adskillig bevismessig tvil» kom nemnda til at kjøper hadde krav på kr 64 478 iht. rapporten.

I mangel av konkrete dokumentbevis på at soverommet/soverommene er ulovlig både i forhold til kommunen og for øvrig borettslaget, kan vi ikke se at boligen har et slikt forholdsmessig verdiminus som anført av kjøper, og bevisbyrden påhviler kjøper som kravstiller, se bl.a. FinKN 2018-242 (...).

Nemnda har funnet mangelsvurderingen i denne saken noe utfordrende. I salgsoppgaven og annonsen ble leiligheten markedsført som «3-roms med 2 soverom». Det ble samtidig opplyst følgende:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Etter overtakelsen har kjøper avdekket at dette ikke stemmer: Det foreligger godkjente plantegninger – men kun for en 2-roms bolig, med ett godkjent soverom. Nemnda har kommet til at dette avviket må sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, samt at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det er eksplisitt feil at det ikke foreligger godkjente tegninger, og betydningen av dette – at boligen kun er formelt godkjent med et soverom – må anses kjøpsmotiverende.

Nemnda finner imidlertid, som sekretariatet, at kjøper per nå ikke har godtgjort noen utbedringskostnad eller konkret verdiavvik som gjør det forsvarlig å utmåle et prisavslag.

Avgjørende for dette vil være om det aktuelle soverommet oppfyller de tekniske kravene etter TEK 17, slik kommunen har beskrevet i sitt brev til kjøper. Selv om kjøper anfører at dette vil kunne bli utfordrende i denne saken, foreligger ingen fagkyndig vurdering av spørsmålet. Kjøper har da selv også vist til at dette «i teorien» er mulig.

Nemnda konkluderer etter dette at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8, men at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å kunne utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12. Dersom soverommet oppfyller kravene i TEK 17, vil eventuelle kostnader til utbedring kunne bli de utlegg som kjøper har hatt til denne prosessen. Hvis soverommet ikke oppfyller kravene, vil det kunne foreligge et verdiavvik ved at boligen ikke lenger kan markedsføres/omsettes som en treroms.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag på kr 75 000 for feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).