

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-942

23.9.2025

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

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

Uriktig opplysning om soverom? – krav til varig oppholdsrom – (tidl.) avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En andel av en tomannsbolig fra 1991 ble solgt «som den er» for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.19. Boligen ble markedsført med «to soverom – et stort og et litt mindre». I tilstandsrapporten var det opplyst at «Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ene soverommet var en utebod som ikke var omsøkt og godkjent for varig opphold. Kjøper anførte i hovedsak at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at avviket var vesentlig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det kun gjensto formaliteter for å få rommet godkjent for varig opphold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 281 360, samt forsinkelsesrente fra 25.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om soverom, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andel av en tomannsbolig i Innlandet fylke oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om to soverom, samt at «Huset har to soverom – et stort og et litt mindre. Det minste rommet er nylig blitt pusset opp.»

I tilstandsrapporten under «Arealopplysninger» ble det bl.a. opplyst at «Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.» Rom vurdert under «Primære rom» var «Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom, vaskerom, 2 soverom.» I tillegg ble bl.a. følgende opplyst:

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Kommunens arkiver og byggesaksmappen er ikke undersøkt, og dagens planløsning er nødvendigvis ikke i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. Selger svarte «nei» på spørsmålene om kjennskap til om det forelå «påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen», om det var «innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen» og om det forelå «manglende brukstillatelse eller ferdigattest». Selger besvarte ikke spørsmålet om «innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.19, og overtatt av kjøper den 18.10.19.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen skulle oppføre et tilbygg og engasjerte fagkyndig, som i kontakt med kommunen fikk opplyst at det ene soverommet var en utebod som ikke var omsøkt og godkjent for varig opphold.

Kjøper engasjerte byggefirma I, og har fremlagt e-postkorrespondanse mellom byggefirma I og kommunens byggesakskontor. I e-post av 7.6.23 ba byggefirma I om en bekreftelse på at det måtte søkes om bruksendring og fasadeendring. Byggesakskontoret bekreftet dette den 15.6.23:

Dere har rett, men problemet er at hvis dere bygger inn sportsboden, så har ikke boenheten lenger den utvendige boden TEK17 krever, og da må dere vel kompensere, ved å ev.bygge en ny sportsbod?

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 16.6.23.

Kjøper har fremlagt en vurdering og prisoverslag fra byggefirma I datert 17.6.23 på kr 87 500 for prosjektering, tegninger, søknadsarbeid av bruksendring og oppføring av utvendig bod. I tillegg fremgikk følgende av prisoverslaget:

Vi har vært på befaring på deres eiendom og det viser seg at eiendom/bolig er registrert kun med et soverom og ikke 2 soverom som det er opplyst i salgsrapporten. Det viser seg at det er foretatt søknadspålytende endringer. Endret en utvendig bod til et soverom, fasadeendret samt takovergangen kled inn med lettvegg og vinduer.

I dette forbindelse har vi vært i kontakt med kommunen for å bekrefte at disse endringene er ulovlige og krever at hele tiltaket skal belegges med ansvar på følgende fagområder:

1. Ansvarlig søker
2. Ansvarlig pro ARK
3. Ansvarlig pro Brann
4. Ansvarlig pro konstruksjonssikkerhet
5. Ansvarlig utførende tømrerarbeid og brann

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 397 500 overfor foretaket den 25.10.23, for bistand med søknadsprosessen og bygging av en ny utebod.

Foretaket avsto kravet og innhentet en vurdering fra intern fagkyndig P, og i skaderapport datert 30.11.23 fremgikk bl.a. følgende:

Abeidene er beregnet til Kr. 87 500,- inkl. mva. I tillegg er det i revidert tilbud medtatt kostnader for oppføring av ny utebod med Kr. 130 000,- inkl. mva og ombyggingsarbeider av soverom for å tilfredsstille Tek17 med 180 000,- De totale kostnadene er etter dette beregnet til Kr. 397 500,- inkl. mva.

Vi har utfra en totalvurdering hvor vi har involvert flere fagpersoner som arbeider med Plan og bygnings jus samt bruksendringer kommet frem til at ombyggingen er omfattet av unntaksbestemmelsene som trådte i kraft 01.01.2016.

Vi ser det derfor ikke nødvendig med bygningsmessige arbeider for å tilfredsstille boden etter Tek 17, og det er ikke krav til å erstatte tidligere bod med ny bod. Tiltaket utløser heller ikke behov for utførelse eller prosjektering av brann og konstruksjon sikkerhet.

Dette gjør søknaden vesentlig enklere, kan forstås av tiltakshaver selv og vi har vurdert kostnadene til dette med Kr. 35 000,- inkl. mva.

(...)

Vurdering

Vedr. bruksendring fra bod til soverom er kravene at bod ligger inne i boligen og at adkomsten til rommet etter ombyggingen er internt inne i boligen. Boligen må være bygget før 1. Juli 2011, ha en takhøyde på over 200 cm.

Unntaksbestemmelsene oppsummeres under:

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger. Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Etter dette vurderes rommet å tilfredsstille alle tekniske krav til bruksendringen. Omgjøring av dør til vindu endrer ikke byggets karakter og er ikke en søknadspliktig fasadeendring.

Søknadsprosessen er enkel og kan sørges for av tiltakshaver selv eller foretas av ansvarlig foretak. For sistnevnte vurderes kostnaden til ca. Kr. 30 000,- inkl. mva med tillegg av ca. Kr. 5 000,- i saksbehandlingsgebyr.

Boligen er en tomannsbolig og soverommet, tidligere bod ligger mot naboeiendom. Brann og lydkrav er tilsvarende for bod som soverom og krever ingen tiltak.

Intern fagkyndig P viste også til DiBK sin hjemmeside om bruksendring av eldre boliger, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Fra 1. januar 2016 ble det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom. Dette betyr at flere boder med små grep kan gjøres om til oppholdsrom. Forutsetningen er at rommene er inne i boligen og at boligen er fra før 1. juli 2011.

Du må søke kommunen.

Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt.

Dette må du passe på

Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Når du gjør om rom i bolig fra før 1. juli 2011 er noen av de tekniske kravene lempet: (...)

Byggefirma I fremla rapporten for kommunens byggesakskontor, og spurte i e-post av 8.1.24 om bl.a. følgende:

Kan kommunen bekrefte at rapporten som er vedlagt gjeldende ? altså unntaksbestemmelse gjelder og det går gjennom med enkel søknad uten ansvarlig foretak og tegninger av nye plan, fasader og snitt? Hva med utbod, må leiligheten ha en utvending utbod? Er det lov å bruke ulovlige soveromet inntil tillatelse er påplass? Hva med branntetting mot naboen bygg? Unntak av TEK17 ? Energi/isolasjon, radon osv.

Tiltaket går ut på:

1. Erstatning av utboddør til et vindu
2. Fjerning en bærevegg
3. Eksisterende takover terrasse er kled inn

Byggesakskontoret svarte følgende i e-post av 13.1.24:

- Siden det skal fjernes en bærevegg så må det søkes med ansvarsrett: (...)
- TEK17 setter krav til utebod, se § 12-10 (2): (...)
- I utgangspunktet vil det å bruke soverommet inntil tillatelse og ferdigattest foreligger være ulovlig, og vil være på eget ansvar

Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom intern fagkyndig P og byggesakskontoret i perioden 12.2.24 – 15.4.24, vedrørende tolkningen av unntaksbestemmelsene. Byggesakskontoret uttalte den 19.2.24 bl.a. følgende:

I TEK17 står følgende i § 12-10: (...)

Så for innvendige boder er det ikke lenger krav om minimumsstørrelse (Se (1)). Men for **utvendige** boder må det fortsatt være minst 5 m2.(Se (2)).

Så hvis den utvendige boden skal bruksendres, så må det gjøres tiltak for å ivareta Tek 17 § 10-12 (2) ovenfor.

Av korrespondansen fremgikk det også at intern fagkyndig P hadde bedt om bistand fra Siv.ing. S vedrørende tolkning av unntaksbestemmelsene i den aktuelle saken. I uttalelse fra Siv.ing. S datert 6.3.24 fremgikk:

2.1 Hva tiltaket gjelder

(...) Byggesaken gjelder bruksendring av bod til soverom. Tiltaket omfattes av unntaksbestemmelsen i TEK 17 § 1-2 åttende ledd.

(...)

OPPSUMMERING/KONKLUSJON

Kommunens svar slik det følger av mail sendt 19 februar 2024, er ikke i samsvar med TEK 17 § 1-2 åttende ledd, se også veiledning tilgjengelig på hjemmesiden til Dibk.

Unntaksbestemmelsen i TEK 17 § 1-2 åttende ledd gjelder bruksendring av boder innenfor boenhet omsøkt før 1. juli 2011. Unntaksbestemmelsen gjelder dermed også sportsboder som ønskes bruksendret til hoveddel og uavhengig av tilkomst via hovedinngangen

Forutsetningene som kommunen synes å legge til grunn i sin avgjørelse, jamfør mail datert 19. februar 2024 fra saksbehandler i kommunen, har ingen saklig forankring i TEK 17 § 1-2 åttende ledd. Jeg viser igjen til kommunens begrunnelse der det blant annet heter:

• *Når det presiseres at rommene må være **inne** i boligen, så er det snakk om innvendige boder, altså det man har tilgang på etter å ha gått inn hovedinngangen*

• *Men for **utvendige** boder må det fortsatt være minst 5 m2.(Se (2)). Så hvis den utvendige boden skal bruksendres, så må det gjøres tiltak for å ivareta Tek 17 § 10-12 (2) ovenfor*

Påstand kommunen fremsetter om at det må være «tilgang etter å ha gått inn hovedinngangen» har ingen forankring i forskriften, heller ikke påstand om at Tek 17 § 10-12 gjelder ved bruksendring, jamfør § 1-2 åttende ledd. Kommunen er underlagt forvaltningslovens bestemmelser i kapittel IV om saksforberedelse ved enkeltvedtak og kapittel V om vedtak. Avgjørelse/vedtak som fattes av kommunen må være saklig begrunnet med henvisning til relevant bestemmelse i lov eller forskrift.

Kommunens byggesakskontor svarte følgende den 15.4.24:

Vi takker for den vedlagte tolkningen, og aksepterer konklusjonen med at det da ikke vil være nødvendig å ivareta § 12-10 (2) ved en slik bruksendring som skisseres her hvor arealet er innenfor boligen.

Kjøper har gitt følgende beskrivelse av sitt krav:

• Kjøper har fått pristilbud på kr 87 500 inkl. mva. fra byggefirma I på bistand med å få rommet godkjent. Dette kreves dekket som prisavslag jf. § 4-12.

• Kommunens gebyr, kjøper anslår dette til kr 12 000. Dette kreves dekket som prisavslag jf. § 4-12.

• Kjøper har innhentet en *second opinion* og fått advokatbistand fra advokat P ifbm. saken. Kjøper har hatt advokatutgifter på kr 12 500 inkl. mva. Dette kreves dekket som erstatning jf. § 4-14 jf. § 7-1. Det anføres at dette er et direkte tap jf. § 7-1.

• Det kreves videre erstatning for at rommet ikke kan brukes til beboelse. Kommunen har i bilag 8 bekreftet at det ikke er lovlig å bruke rommet. Det bes om at Finansklagenemnda gjør en skjønnsmessig utmåling, men etter kjøpers syn bør erstatningen være på kr 100 000.

Til sammen kr 212 000

Kjøper innhentet en befæringsrapport fra takstmann K datert 6.2.25:

Det fremkommer i klage til Finansklagenemda at tiltaket ikke utløser behov for utførelse eller prosjektering av brann og konstruksjonssikkerhet.

Erfaringen fra tilsvarende saker i kommunen viser at saksbehandler/kommunen krever tilsvarende tiltak ansvarsbelagt for både søknad, utførelse og brannprosjektering, nabovarsel og dispensasjonssøknad for fravik for diverse tekniske krav i forhold i TEK 17.

En får erfaringsmessig ikke dispensasjon i forhold brannssikkerhet, og erfaringer er at det kreves tiltak med brannsikring av rommet ihht dagens krav, og dette er derfor lagt til grunn i vurderingen.

Erfaringsmessig kreves tilsvarende forhold prosjektering for brannssikkerhet med ansvarsrett, og er derfor lagt til grunn i vurderingen.

(...)

Vurderte tiltak for utførelse med bakgrunn i erfaringer fra kommunen:

Rommet er L 2,88m x B 1,77 m - 5,1 m². Vegger har overflate på (avrundet) 19 m².

Rive eksisterende overflater på vegger og himling.

Gipse vegger og himling. Brannnette overganger vegg/tak, veggghjørner. Dampsperre yttervegger og himling.

Sparkle/male overflater. Nytt listverk. Bortkjøring av avfall.

Om brannprosjektering eller kommunen ikke krever disse tiltak, må en se bort fra disse vurderte tiltak.

Om brannprosjektering og kommunen viser at det kreves andre/ytterligere tiltak, vil dette komme i tillegg.

VERDI AV 2 SOVEROM I FORHOLD TIL 1 STK SOVEROM:

Det er forespurt om en estimering og vurdering av verdien når boligen vurderes ut fra 2 soverom, i forhold til en vurdering om at det er ett soverom.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no.

Det er er lagt til grunn salgsdato 19.09.2019, og arealer på følgende måte:

BRA 64 og P-rom 64 m² med 2 soverom (som solgt). VERDIVURDERING (pr 19.09.2019): 2 470 000,

BRA P-rom 59 m² (bra-i) S-rom 5 m² (bra-e) med 1 stk soverom og 5 m² bod. VERDIVURDERING (pr

19.09.2019): 2 260 000,

Estimeringen viser en forskjell på vurdert markedsverdi med kr. 210 000,-.

Takstmann K beregnet utbedringskostnadene til kr 168 860 for søknadsprosessen, herunder dispensasjonssøknad, nabovarsel, søknad, ferdigattest med ansvarsrett, samt for tegningsgrunnlag for søknad, prosjektering brannssikkerhet m/ansvarsrett og for vurderte tiltak for utførelse.

Foretaket har vist til kommunens bekreftelse av at tolkningen til Siv.ing. S var akseptert. Foretaket har bemerket at rommet tilfredsstilte alle tekniske krav, og at det ikke var noen krav til søknadspliktige fasadeendringer, og at en søknad om bruksendring kunne utføres av tiltakshaver selv. Alternativt kunne et ansvarlig foretak søke på vegne av tiltakshaver til en kostnad på rundt kr 30 000.

Kjøper fremla en ny e-post av 26.5.25 fra byggefirma I., som var uenig i vurderingen til foretakets interne takstmann P.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av uriktig opplysning om at boligen hadde to soverom. Rommet var ikke godkjent for varig opphold, og «soverom» var derfor en uriktig betegnelse. Kjøper har videre anført at rommet ikke kunne godkjennes uten tiltak. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 168 860, alternativt prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 210 000 for verdiminuset. Kjøper krevde også erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 12 500 for advokatkostnader og kr 100 000 for at rommet ikke kan brukes, samt forsinkelsesrente fra 25.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at da det kun gjensto en formalitet for å få soverommet godkjent for varig

opphold, var det ingen holdepunkter for å si at soverommet ikke svarte til opplysninger selger hadde gitt kjøper. Kostnaden for å søke om å få godkjent soverommet for varig opphold var svært begrenset, og opplysningen ville dermed uansett ikke virket inn. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper ikke hadde forsøkt å få rommet godkjent av kommunen. Basert på kommunens aksept av Siv.ing. S sin tolkning kunne foretaket ikke se at det måtte utføres tiltak for å få rommet godkjent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Når det gjaldt avhl. § 3-8 viste sekretariatet til at det kun var den faktiske godkjenningen som manglet for å få rommet godkjent for varig opphold. Når det gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum la sekretariatet særlig vekt på at det ikke var sannsynliggjort kostnader som oversteg den kvantitative vesentlighetsterskelen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for opplysningen om to soverom. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Boligen ble i salgsprospektet markedsført med to soverom. Denne opplysningen alene vil i utgangspunktet kunne gi en forventning om at boligen har to soverom som er godkjente for varig opphold. En kjøper vil som et utgangspunkt måtte forvente at den faktiske bruken av et rom er godkjent, jf. LG-2013-119867 og FinKN 2014-469 og FinKN 2020-938, med videre henvisninger.

Vi bemerker at bilder og beskrivelsen av rommet som ble gitt i salgsdokumentene i nærværende sak samsvarer med rommets faktiske bruk. Rommet hadde panelte vegger og parkett/laminat på gulv, og var innredet med en seng og et skrivebord. Rommet var også medregnet i leilighetens primære rom.

Det er slik vi forstår ikke omtvistet at ombyggingen av bod til det aktuelle soverommet ikke er omsøkt og godkjent for varig opphold. Det kan reises spørsmål ved om mangelen på formell godkjenning i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning.

Vår oppfatning av uttalelsen fra kommunens byggesaks kontor datert 15.4.24, er at kommunen aksepterer Siv.ing. S sin konklusjon om at det ikke er nødvendig med ombygginger eller å bygge ny bod for å få en godkjenning. I mangel av konkret dokumentasjon fra kommunen som underbygger takstfirma I sin befaringsrapport, har vi ikke funnet rapporten tilstrekkelig som dokumentasjon på at kommunen vil kreve prosjektering for brannsikkerhet med ansvarsrett, og ansvarsbelegg for både søknad, utførelse og brannprosjektering, samt nabovarsel og dispensasjonssøknad for fravik for diverse tekniske krav i forhold i TEK 17. Vi viser dessuten til at rapporten er basert på takstfirma I sine «erfaringer» med kommunen i «tilsvarende saker». Så vidt sekretariatet forstår er det dermed ikke sannsynliggjort noen fysiske mangler ved rommet som medfører at det ikke er godkjent av kommunen til varig opphold. Det er etter vår oppfatning kun den faktiske godkjenningen som mangler.

Nemnda har funnet saken noe mer tvilsom, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det foreligger flere sakkyndige uttalelser i saken, men nemnda mener det må legges adskillig vekt på det forhold at kommunen synes å ha akseptert Siv.ing. S sitt forslag. Sammenholdt med det faktum at kjøper fortsatt ikke har igangsatt en søknadsprosess, hvilket kunne bidratt til å underbygge mangelskravet, har nemnda derfor landet på det ikke er sannsynliggjort en mangel i saken. Som sekretariatet har vist til, kan det altså reises spørsmål ved om mangel på formell godkjenning i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer her følgende fra sekretariatet:

Selv om kjøper i utgangspunktet kunne forvente at de to soverommene som boligen var markedsført med var godkjent for varig opphold, har vi som nevnt i drøftelsen ovenfor ikke funnet det sannsynliggjort at det vil være nødvendig med de tiltak som fremgår av rapporten fra takstmann K. I mangel av konkrete holdepunkter for noe annet, har vi etter en helhetlig vurdering funnet at det strenge vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Vi har lagt særlig vekt på at det ikke er sannsynliggjort kostnader over

terskelen satt av Høyesterett.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).