

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-946

23.9.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – arealavvik – feilklassifisering av BRA-i? – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig i 2024. Kjelleretasjen var delvis innredet, og hadde kun utvendig adkomst. Det ble informert om at innredningen av kjelleren ikke var byggesøkt og godkjent hos kommunen, og at kjelleren ikke var godkjent for varig opphold eller som egen boenhet. I en tegnskisse på s. 29 i tilstandsrapporten var innredede kjellerarealer med utvendig adkomst angitt med mørkeblå farge som symboliserte BRA-e. Den innredede delen av kjelleren på 25 kvm ble imidlertid oppgitt som BRA-i ved salget. Sikrede oppdaget den mulige klassifiseringsfeilen etter overtakelsen, og kontaktet foretaket. Foretaket avsto bistand under boligkjøperforsikringen, og viste bl.a. til opplysningene om lovlighetsmangler og utvendig adkomst. Sikrede var uenig i avslaget, og ba om at foretaket innhentet faglige vurderinger fra takstmann og megler. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning av nødvendige utgifter til advokat og sakkyndige i tvisten mot selger.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag fra foretaket om videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av arealavvik. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en toetasjes enebolig, antatt oppført rundt år 1961. Boligen har en delvis innredet kjelleretasje med utvendig adkomst.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

NØKKELINFORMASJON

(...) BRA/BRA-I 141/109 m² (...)

(...)

AREAL

BRA-i: 109 m²

BRA-e: 13 m²

BRA total: 122 m²

1. etasje

BRA-i: 84 m². Entré, kjøkken, stue, mellomgang, bad og 2 soverom.

-1. etasje

BRA-i: 25 m². Innredet rom, gang og bad. Ikke godkjent til varig opphold.

BRA-e: 13 m². Bod under terrassen.

Garasje:

BRA-e: 19 m²

BRA total: 19 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. (...)

(...)

STANDARD

Eldre enebolig hvor det opprinnelige byggeåret er usikkert, men den er bygget om/på i 1960 og 1987. Boligen har en normal standard med noe oppgraderingsbehov. Fra gårdsplassen er det en trapp ned til den ene terrassen. Hovedinngangen til eiendommen ligger på fremsiden av boligen. Boligen fungerer hovedsakelig på ett plan, hvor det i tillegg er boder og innredet rom (ikke godkjent til varig opphold) i kjelleren. (...)

Kjeller

Store deler av kjelleren er kryp kjeller. Rommene mot sør er innredet til to bodrom, som gir boligen praktiske oppbevaringsmuligheter. Delen mot nord er innredet med gang, bad, bod og kjøkken/stue. Innredning av kjelleren er ikke omsøkt og ikke godkjent til varig opphold. (...)

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. (...) Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. (...)

Det foreligger tegninger fra 1960 og 1987. (...) Kryp kjelleren som er tegnet på som nytt tilbygg i 1987, er i dag to bodrom, med adkomst utenfra. Kjellerrommet mot nord er innredet med gang, bad og kjøkken/stue. Dette er ikke godkjent til varig opphold. Innredning og omgjøring er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold. (...)

På s. 29 i tilstandsrapporten var det redegjort nærmere for hvordan boligens areal beregnes. I tegneskissen sto det at BRA-i var arealet innenfor boenheten(e), mens BRA-e var arealet av rom utenfor boenheten(e), og som tilhørte denne. Innredede kjellere og loft med utvendig utkomst var markert med mørkeblått (BRA-e). Ved den konkrete arealberegningen på s. 30 i tilstandsrapporten hadde imidlertid takstmannen regnet de innredede arealene i kjelleren med utvendig adkomst som BRA-i. Kjellerarealer på 25 kvm (bad, stue/kjøkken, gang og bod) hadde blitt regnet som BRA-i. Det sto ellers at boenheten i underetasjen ikke var godkjent som egen boenhet ifølge eieren.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om boligen besto av flere selvstendige boenheter, og på spørsmål om eiendommen hadde utleiedel i egenerklæringsskjemaet, hadde selger krysset av «nei».

Boligen ble solgt for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.8.24 og overtatt av sikrede den 26.9.24.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårenes pkt. 5.1 sto det at forsikringen dekket:

5. DEKNINGSFELT

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, (...) dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. (...)

Sikrede hadde planer om å oppgradere boligen, og tok kontakt med kommunen for å høre mer om regelverket. I den forbindelse fikk sikrede mistanke om at de innredede kjellerarealene på 25 kvm skulle vært klassifisert som BRA-e, og ikke som BRA-i.

Sikrede kontaktet foretaket, som vurderte saken og avsto dekning. Foretaket mente at et krav mot selgeren og boligselgerforsikringen ikke ville føre frem.

Saken ble klaget inn til foretakets interne klagenemnd, som ikke tok klagen til følge.

I klagen til Finansklagenemnda har sikrede pekt på at klassifiseringen av kjellerarealene som BRA-i var i strid med NS 3940:2023 og Kartverkets veiledning, og at foretaket burde engasjere en bygningssakkyndig for å vurdere avviket.

Sikrede har anført at foretakets avslag på videre bistand var uberettiget. Det ble vist til at salgsopplysningene var uriktige, og til at det foreligger et arealavvik på 25 kvm/22,9 % av totalt 109 kvm BRA-i. Kjellerarealene på 25 kvm skulle vært klassifisert som BRA-e, og ikke som BRA-i, jf. NS 3940:2023 og Kartverkets veiledning.

Forsikringsforetaket har anført at avslaget var berettiget. Det ble vist til at det var informert om manglende intern forbindelse mellom etasjene, og at dette var synlig. Videre ble det informert om at kjelleretasjen ikke var godkjent som egen boenhet. Foretaket viste til at det ikke kunne kreves prisavslag for en ulovlig situasjon som det hadde blitt opplyst om ved salget. Når kjellerarealene var klassifisert som BRA-i, var dette fordi rommene hadde nødvendige funksjoner for oppholdsrom, og dette ble det informert om i tilstandsrapporten. Et krav mot selger ville derfor ikke føre frem, og avslaget var korrekt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold i klagen. Sekretariatet bemerket at det springende punktet i saken var om det var prosedabelt at boligens BRA-i var 25 kvm «mindre enn opplyst», jf. avhl. § 3-3 andre ledd som følge av feilklassifisering av innredede arealer i kjelleren. Slik saken var opplyst, var det mye som talte for at kjellerarealene var feilklassifiserte, og videre bistand var dermed dekningsmessig iht. forsikringsvilkårene pkt. 5.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand under en boligkjøperforsikring. Konkret er det spørsmål om det kan anses som prosedabelt at boligens BRA-i var 25 kvm «mindre enn opplyst», jf. avhl. § 3-3 andre ledd, som følge av feilklassifisering av innredede arealer i kjelleren. Kjelleren hadde kun utvendig adkomst.

Sekretariatet mente i sin vurdering av 15.5.25 at det var mye som talte for at sikrede hadde rett i at kjellerarealene var feilklassifiserte. Foretaket hadde uansett ikke gjort nødvendige undersøkelser for å avklare hvordan arealmålingsreglene skulle forstås, og sikrede fikk derfor

medhold i klagen. Avslutningsvis presiserte sekretariatet at salgsopplysningene om utvendig adkomst, og om lovlighetsmangler ved kjelleren, ikke kunne være avgjørende for mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-3 andre ledd dersom det først var feil å klassifisere kjellerarealene som BRA-i.

Foretaket har i nemndsansmodning av 2.6.25 fastholdt at det er grunnlag for å avslå videre bistand under forsikringen. Sekretariatet har i ny uttalelse samme dag vurdert saken på nytt, men opprettholdt sitt syn:

Sekretariatet har sett og vurdert det som fremkommer av foretakets nemndsansmodning, men ser ikke grunn til å endre vår vurdering. Arealangivelser må ikke forveksles med lovligmessige forhold. Det er ikke lovligmessige forhold som er avgjørende for klassifiseringen av rommene.

Vi opprettholder at det springende punktet i saken er om boligen hadde «mindre areal enn opplyst», jf. avhl. § 3-3 2. ledd, og at foretaket plikter å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om dette er tilfellet eller ikke. I en sak som dette, er det nærliggende for foretaket å forhøre seg med en bygningssakkyndig om korrekt klassifisering av rommene.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre de to avgitte begrunnelsene. Det fremkommer ikke noe i foretakets nemndsansmodning som røkter ved nemndas syn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).