

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1016

18.9.2026

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

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

Vinterhage (fellesareal) innlemmet i boligen – krav om tilbakeføring – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-17.

En leilighet fra 1986 ble solgt «som den er» for kr 6 175 000 ved kjøpekontrakt datert 25.6.21. Boligen ble markedsført med et bruttoareal på 88 m², hvorav 81 m² ble opplyst å være P-rom («entre/gang, 2 soverom, stue m/spiseplass, separat kjøkken og bad»). I salgsoppgaven ble det opplyst om ferdigattest fra 9.8.89. Det ble samtidig påpekt at det var avvik fra de «originale byggetegningene» ved at «innglasset balkong» var innlemmet i stuen. Omtrent fire år etter overtakelsen, i forbindelse med en planlagt fasaderehabilitering i sameiet, ble kjøper oppmerksom på at den opprinnelige vinterhagen ikke var godkjent som P-rom. Det var totalt fem leiligheter i sameiet som hadde innlemmet vinterhagene sine, som i utgangspunktet hadde vært fellesareal, og sameiet vurderte å kreve tilbakeføring av arealene. Kjøper reagerte på at sameiet hadde hjemmel til å kreve tilbakeføring og endring til uteareal, noe de ikke hadde hatt hvis rommet hadde vært tilhørende boligen. Kjøper reagerte også på at rommet ikke lovlig kunne benyttes som rom for varig opphold. Foretaket har bestridt at forholdet utgjør en mangel, og har bl.a. vist til at det ble opplyst at vinterhagen var innlemmet i boligen, samt at oppmålingen ble foretatt slik boligen fremsto på befaringsdagen. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 633 100, samt forsinkelsesrenter fra 10.11.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feilklassifisering av tidligere vinterhage/innglasset balkong som P-rom, 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 leilighet fra 1986.

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

Areal

Primærrom: 81 kvm, Bruksareal: 81 kvm, Bruttoareal: 88 kvm

Rom som er P-rom: Entre/gang, 2 soverom, stue m/ spiseplass, separat kjøkken og bad. Boligen disponerer 2 boder i fellesarealer - En på ca. 5 kvm på loft og en på ca. 7 kvm bakgård.

(...)

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 09.08.1989 (...)

Vedr. originale byggetegninger:

Dagens plantegning samsvarer med de originale byggetegningene, bortsett fra spisestuen. Her var det tidligere lukket rom/innglasset balkong.

(...)

Ord og uttrykk

BRA: bruksareal, samlet areal målt innenfor boligens yttervegger. P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom. S-rom: sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

I tilstandsrapporten ble boligens BRA/P-rom satt til 81 kvm. Det sto at rommene kunne være måleverdige selv om de var i strid med byggeforskriftene.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012. Det ble ellers ikke gitt noen konkrete opplysninger om vinterhagen, som hadde blitt innlemmet som en del av stuens bruksareal før selgers eiertid.

Boligen ble deretter solgt for kr 6 175 000 ved kjøpekontrakt signert den 24./25.6.21 og overtatt av kjøper iht. avtale.

Etter overtakelsen, i forbindelse med en planlagt fasaderehabilitering i sameiet, oppdaget kjøper at arealet fra den tidligere vinterhagen feilaktig ble markedsført som P-rom. Kjøper reklamerte på forholdet den 10.11.25.

Takstmann V skriver på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin reklamasjonsrapport av 19.11.25:

KONKLUSJON:

Det foreligger et klart arealavvik mellom oppgitt og faktisk størrelse på leiligheten. Boligen ble markedsført og solgt som 81 m², mens korrekt registrert areal etter matrikkel og måleregler er 73 m². Avviket på 7,46 m² gjelder tidligere vinterhage som er fjernet uten godkjenning, og som aldri har vært en del av seksjonens godkjente bruksareal.

Årsaken til avviket er at vinterhagen opprinnelig var oppført på seksjonens balkong, som er definert som fellesareal til bruk for seksjonen, og derfor ikke inngår som del av boligens primære areal (P-rom). Balkong og vinterhage regnes ikke som rom for varig opphold, og skulle dermed aldri vært inkludert i det oppgitte arealet i salgsdokumentasjonen.

Det er registrert tekniske forskjeller i dagens løsning, som kaldere gulvflater og vinduer fra 1986, noe som underbygger at konstruksjonen ikke er fullverdig integrert som innvendig oppholdsrom. Sameiet vurderer også mulighet for pålegg om tilbakeføring til opprinnelig utførelse.

Med markedspris pr. 26.07.2021 på 77 160 kr/m², utgjør arealavviket en økonomisk differanse på ca. 575 600 kr. I tillegg kommer et anslått kostnadsnivå på rundt 57 500 kr inkl. mva for å reetablere vegg og vindusfelt, eller mer avhengig av valgt standard og krav fra sameiet.

I rapporten til takstmann V var det også inntatt bilder av boligen før og etter at vinterhagen ble innlemmet.

Arkitekt R skriver på vegne av sameiet bl.a. følgende i sin vurdering av 1.11.25:

ARKITEKTENS ANBEFALING

Vi har sett på mange løsninger innenfor hvert av hovedprinsippene innglasset balkong, innlemmet balkong og veranda, og viser her våre beste anbefalinger fasaderehabilitering for (...).

Vi vil fortsatt holde en knapp på åpen veranda, - ikke minst på grunn av plasseringen i byen, - mot en grønn lunge, uten innsyn og rett mot sør. Trærne langs fortauet vil også gi et fint spill når sola skinner, og det er godt å ha sitt egne private uterom i byen.

At en åpen balkong utgjør en merverdi for leiligheten på boligmarkedet, viser vel at denne kvaliteten gjenkjennes av flere.

Styrelederen skriver bl.a. følgende i sitt notat av 17.11.25:

Ved ombygging må alle balkongene utføres etter valgt løsning.

Det er teknisk umulig at balkonger som ligger over hverandre har ulik utførelse med hensyn til isolering. Det isolerte sjiktet må ligge over hverandre.

Kjøper har fremlagt et brev fra kommunen datert 23.9.21:

På siste godkjente tegninger er vinterhagen beskrevet som «balkong». En balkong kan være definert som både en tilleggsdel og en hoveddel, avhengig av om rommet er isolert eller ikke. Dersom rommet ikke er isolert, vil det være å anse som en tilleggsdel. En endring til stue, som er ansett som en hoveddel, vil kreve en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-4. Dersom balkongen er isolert, vil den være å anse som en hoveddel. En endring til stue vil dermed ikke utløse en søknadspliktig bruksendring.

I skaderapport innhentet av sameiet datert 5.6.25 fremgikk:

(...) på grunn av manglende isolert sjikt vil kondenseringen skje i betongdekket. varm og kald sone krever en kuldebryter som forhindrer kondenseringen på feil sted. Siden det tidligere var en vinterhage har kuldebryteren vært plassert på tidligere plassert vegg innenfor (...)

(...) anbefaler at det etableres en full isolert kasse langs overgang himling og yttervegg som forhindrer kondensering på feil sjikt i ytterveggen. (se tegningen under)

NB: for de som fortsatt har vinterhage vil det være aktuelt å få isolert hele himlingen under som dekker hele flaten vinterhagen er i areal, dette for å sikre seg mot samme problematikk

det vil også være aktuelt å få kontrollert nedløpsrør som går til takterrasse i 6 etasje (...)

Det fremgår videre av dokumentasjon fra ekstraordinært årsmøte i sameiet at det ble 2/3 flertall for «alternativ B, åpen ballkong».

I en udatert melding fra styreleder til kjøper ble det informert om at vinterhagene i sameiet aldri har blitt godkjent av styret.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter blant annet avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-17 og 4-18. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt uriktige opplysninger om godkjent P-rom ved salget, og til at den opprinnelige vinterhagen på 7,46 m² skulle ha vært holdt utenfor oppmålingen. Innlemmingen av vinterhagen ble gjort uten byggesøknad, uten samtykke fra styret, og uten teknisk forsvarlig utførelse. Dette skulle det ha vært informert om ved salget, og opplysningene som ble gitt var uriktige og misvisende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 633 100, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 10.11.25, jf. avhl. §§ 4-12 og/eller 4-14, samt rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at det ble opplyst om at den tidligere vinterhagen var innlemmet i boligen, og at takstmannen gjorde en korrekt oppmåling av arealene slik de fremsto på befaringsdagen. Ved en eventuell mangel, mener foretaket at kjøpers krav er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det ble opplyst om at vinterhagen var innlemmet i stuen, og at takstmannen hadde fulgt gjeldende retningslinjer ved oppmålingen av boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet denne saken noe krevende. Innledningsvis viser nemnda til følgende merknad fra sekretariatet om de faktiske forhold i saken:

Slik saken er dokumentert for oss, har sekretariatet lagt til grunn at arealet fra den tidligere vinterhagen eksklusivt tilhører boligen og ikke sameiets fellesareal. Dersom denne forutsetningen er feil, ser vi at det kan stilles spørsmål ved om det foreligger en rettsmangel, jf. avhl. § 4-17 og FinKN 2024-1184.

Ved mangelsvurderingen har nemnda delt seg i et flertall og i et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Kleven – bemerk:

Slik saken er opplyst for nemnda, fremstår det fortsatt uklart om arealet fra den tidligere vinterhagen/balkongen eksklusivt tilhører boligen. Nemndas flertall mener flere momenter i saken kan trekke i retning av at arealet rent faktisk er sameiets fellesareal. Det vises særlig til arealmålingsrapporten fra 19.11.25, hvor følgende fremgår:

Årsaken til avviket er at vinterhagen opprinnelig var oppført på seksjonens balkong, som er definert som fellesareal til bruk for seksjonen, og derfor ikke inngår som del av boligens primære areal (P-rom). Balkong og vinterhage regnes ikke som rom for varig opphold, og skulle dermed aldri vært inkludert i det oppgitte arealet i salgsdokumentasjonen.

Flertallet viser videre til at det ikke foreligger noe dokumentasjon på at vinterhagen/balkongen på noe tidspunkt har blitt reseksjonert fra fellesareal til sameiers eksklusive areal – noe som hadde vært å forvente ved en slik fysisk innlemming av arealet som her har funnet sted. Endelig tilsier sameievedtaket, slik det er presentert for nemnda, med krav om at kjøper for egen regning må omgjøre stuen til åpen balkong, at sameiet har omfattende beføyelser over dette arealet.

Dersom arealet rent faktisk er å anse som fellesareal, vil det klart nok foreligge en mangel grunnet arealsvikt. Men selv dersom arealet er å anse som sameiers eksklusive areal, mener flertallet at sameiets vedtak om omgjøring fra stue til åpen balkong er såpass inngripende og kostbart for kjøper at det samlet sett må sies å foreligge et upåregnelig avvik og mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet understreker at konklusjonen bygger på de dokumenter som har blitt fremlagt for nemnda, og at saken kan tenkes å stå i et annet lys med et mer fullstendig bevisbilde.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 finner flertallet at dette må settes skjønnsmessig ut fra det verdiavviket som en endring fra spisestue til åpen balkong representerer. Flertallet er enig med foretaket i at en balkong generelt vil være positivt for en eiendom, men samtidig er et slikt areal helt klart noe annet enn innvendig bruksareal (BRA-i). Flertallet finner at passende prisavslag kan settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til samme resultat som sekretariatet og mener kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at plantegningen avvek fra de opprinnelige byggetegningene fordi spisestuen tidligere hadde vært et lukket rom/innglasset balkong. Kjøper fikk dermed informasjon om at denne delen av boligen var endret fra den opprinnelige planløsningen.

Mindretallet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannens klassifisering av P-rom var uriktig på salgstidspunktet. Av salgsdokumentasjonen fremgikk det uttrykkelig at det er rommets bruk på befaringstidspunktet som avgjør om det klassifiseres som P-rom eller S-rom. Det fremgikk videre at et rom kan være i strid med byggt tekniske krav eller mangle offentlig godkjenning for den aktuelle bruken, uten at dette i seg selv er avgjørende for klassifiseringen som P-rom eller S-rom. Mindretallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannens klassifisering av P-rom var i strid med arealreglene som gjaldt på salgstidspunktet.

At sameiet flere år etter kjøpet valgte en bestemt rehabiliteringsløsning, innebærer etter mindretallets syn ikke i seg selv at det forelå en mangel ved overtakelsen. Det avgjørende for mangelsvurderingen er forholdene på kjøpstidspunktet.

Etter en samlet vurdering finner mindretallet at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).