

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1019

18.9.2026

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

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

Ulovligheter ved innebygget terrasse/vinterhage – kjøpers arbeider – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1975 ble solgt «som den er» for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.8.19. Boligen ble markedsført som en «Stor og betydelig oppgradert enebolig» med «Innebygd terrasse». Det fremgikk av salgsprospektet at det ikke forelå ferdigattest for boligen, men midlertidig brukstillatelse fra 1983. I tilstandsrapporten var terrassen gitt TG 2 grunnet alder. I august 2024 reklamerte kjøper som følge av ulovligheter ved den innebygde terrassen/vinterhagen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, og krevde prisavslag. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde gjort arbeider for å endre terrassen i sin eiertid. I tillegg hadde kjøper flere år før reklamasjonen vært i kontakt med kommunen angående lovligheten av terrassen, og reklamasjonen var derfor fremsatt for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 752 520, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovligheter ved innebygget terrasse/vinterhage, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1975.

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

Stor og betydelig oppgradert enebolig - Mulighet for utleiedel - Innebygd terrasse

(...) Eneboligen har en sval, innbygd terrasse ved stuen.

(...) Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Midlertidigbrukstillatelse datert 22.12.1983

I tilstandsrapporten ble terrasse gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Boligen har følgende oppbygget uteplasser/terrasser/balkonger:

- Innbygget vinterhage/ terrasse. Vegger og isolerglassvinduer. Det er ikke dør ut til terreng. Størrelse ca 20 m² Impregnerte terrassebord, panelte veggog og himling.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Tilstandsgrad er satt utifra alder på terrassebord, rekkverk og bærende utvendig konstruksjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2006.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.8.19, og overtatt av kjøper den 7.10.19.

Den 19.8.24 reklamerte kjøper til foretaket som følge av ulovligheter ved vinterhage.

Foretaket anførte at kjøper har reklamert for sent, og har fremlagt dokumentasjon fra byggesaksarkivet hos kommunen som viser at kjøper i flere år før reklamasjonen hadde vært i kontakt med kommunen vedrørende bruksendring av terrassen.

Foretaket har videre vist til at kjøper etter overtakelsen har foretatt en større ombygging av vinterhagen/terrassen, og at kjøper selv bærer risiko for ombyggingsarbeider i sin eiertid.

Gjennomgang av korrespondansen med kommunen

Etter overtakelsen ønsket kjøper å benytte vinterhagen/terrassen til soverom. Kjøper isolerte terrassen/vinterhagen og byttet alle vinduene, og delte av arealet med en lettvegg slik at det ble to rom. Deretter ble det sendt inn en søknad til kommunen.

I brev av 4.8.23 skrev kommunen til kjøper:

Å gjøre om en terrasse til to soverom er ikke en bruksendring, men et tilbygg. Det må blant annet sendes inn fagmessige utførte tegninger av tiltaket, både plantegning og fasadetegning, et situasjonskart, opplysninger om tiltakets ytre rammer, nabovarsel osv.

(...) Utifra plassering ser det også ut til at det må sendes inn en avstandserklæring fra naboen for å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Her er link til en mal for hvordan en avstandserklæring kan være (...)

I brev av 7.8.23 skrev kjøper til kommunen:

Da vi kjøpte eneboligen i 2019 var det tilbygget der allerede. Det er ikke noe vi har bygget. Det eneste vi har gjort er å isolere tilbygget og byttet alle vinduene, da det var kaldt og ikke isolert. Deretter delte vi den i 2 med en lettvegg slik at det blir to rom. Kan dere se om tidligere eiere har søkt om å få bygge tilbygget?

I brev av 16.8.23 svarte kommunen med å oversende tegninger av terrassen slik den var godkjent. Videre opplyste kommunen:

Det må søkes om tilbygg for å bygge det isolerte tilbygget som du viste til i forrige mail da det som var godkjent var en terrasse med tak (som vist på bildene over). Nytt nabosamtykke må også innhentes når det søkes om det nye tilbygget.

Kjøper sendte søknad om tilbygg til kommunen den 19.9.23.

I foreløpig tilbakemelding på søknad om tilbygg av 9.10.23 listet kommunen opp en rekke dokumentasjon som kjøper måtte innhente før de kunne behandle søknaden.

Kjøper sendte inn supplerende dokumenter.

I brev av 20.11.23 etterspurte kommunen ytterligere dokumentasjon i form av dispensasjon i forhold til BYA (bebygd areal), samt avstandserklæring fra nabo.

Kommunen avslo søknad om dispensasjon og søknad om tilbygg den 5.2.24. Dette ble i hovedsak begrunnet med manglende samtykke fra nabo. Fra kommunens vurdering hitsettes bl.a.:

Dagens terrasse med overbygg utgjør et åpent areal og fremstår dermed som mer luftig enn et tilbygg. En terrasse vil også ha sporadisk opphold av personer. Når det nå søkes om tilbygg som skal brukes som soverom blir dette et rom som kan være i daglig bruk. Dette sammen med tre vinduer vil gi ett økt innsyn året rundt som kan virke sjenerende for nabo. Med avstand på 1 meter kan det også være utfordrende å utføre vedlikehold på egen eiendom uten å benytte seg av naboeiendom. Så lenge nabo ikke har samtykket til dette, mener kommunen at dette kan være en ulempe for nabo.

Kjøper sendte senere inn søknad om bruksendring og fasadeendring. Fra kommunens tilbakemelding datert 16.8.24 hitsettes:

I søknaden ønsker tiltakshaver å bruke en overbygget terrasse. Det ble gitt tillatelse til å bygge tak over terrassen 30.10.2002. Et vilkår i tillatelsen var at terrassen ikke skulle innglasses, men utgjøre et åpent areal.

En overbygget terrasse hvor arealet under er åpent er ikke et rom som kan brukes til hoveddel. Skal du endre bruken av en overbygget terrasse må du søke om oppføring av tilbygg til boligen. Det ble gitt avslag på oppføring av tilbygg som nå ønskes bruke 5.2.2024, se saksdokument (...). Du har derfor ikke anledning til å søke om oppføring av samme tilbygg på nytt. Vi anbefaler deg derfor å trekke søknaden.

Den 19.8.24 reklamerte kjøper til foretaket som følge av ulovligheter ved vinterhage.

Kjøpers representant (arkitektfirma D.) svarte kommunen i brev av 20.8.24, og ba kommunen om å revurdere sitt standpunkt. Kommunen svarte bl.a. følgende i brev av 9.9.24.

Det ble gitt tillatelse til å bygge tak over terrassen 30.10.2002. Et vilkår i tillatelsen var at terrassen ikke skulle innglasses, men utgjøre et åpent areal.

(...) Kommunen avsto søknad om oppføring av tilbygg og søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 den 5.2.2024, se sak (...).

Behandling av bruksendring

Dere søker nå om bruksendring av den samme overbyggede terrassen som ble omsøkt som tilbygg til bolig. Å bruke en bolig til å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen bruk. En forutsetning for bruksendring er at du har et rom å bruke. Eksempel på rom som kan brukes er bod, teknisk rom, stue, og kjøkken.

Vi mener derfor det mest riktige er å søke om oppføring av tilbygg til boligen slik som dere søkte om 19.9.2023. Vi vil likevel behandle søknaden deres om bruksendring av terrassen. Vi trenger imidlertid ytterligere informasjon for å behandle søknaden ferdig.

Kommunen avsto søknad om bruksendring i brev av 21.10.24. Kjøper ved arkitektfirma D. klaget kommunens avslag inn til Statsforvalteren i brev av 30.10.24, som opprettholdt kommunens vedtak i brev av 3.6.25.

Kjøper mottok den 19.3.25 et tilbud fra byggefirma K på kr 291 250 for tilbakeføring av vinterhagen.

Kjøper har fremlagt en vurdering fra meglerfirma K som anslo et verditap på kr 400 000 ved å måtte tilbakeføre tilbygget til opprinnelig stand ved forrige omsetning. Kjøper har også lagt frem en ny uttalelse fra meglerfirma K hvor det fremgår at verdiminuset knytter seg til forskjellen mellom en veranda med og uten innglassing.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har videre bestridt at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper har anført at de ikke ble kjent med at innglassingen av terrassen var ulovlig før i brev fra kommunen av 16.8.24. Det er også vist til at forholdet var upåregnelig, og at utbedringskostnadene og verditapet er betydelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 752 520, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og subsidiært at prisavslaget er for høyt. Foretaket har bl.a. vist til at selger ikke kan holdes ansvarlig for kostnader for tilbakeføring av tiltak som kjøper selv har utført i sin eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at utbedringskostnadene i stor grad knyttet seg til tilbakeføring av de søknadspliktige endringene som kjøper selv hadde utført etter overtakelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det legges dermed særlig vekt på at utbedringskostnadene i stor grad knyttet seg til tilbakeføring av de søknadspliktige endringene som kjøper selv har utført etter overtakelsen.

Nemnda bemerker ellers at mye kan tale for at reklamasjonen uansett er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men finner det ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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