

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1061

29.9.2026

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

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

Arealavvik – oppussingsarbeider i kjøpers eiertid – bevisbyrde – avhl. §§ 3-3, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1915 ble solgt for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.23. I salgsprospektet og tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde et bruksareal på 85 m². I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen i 2025 ble det utarbeidet ny tilstandsrapport. Boligens bruksareal ble her målt til 83 m². Kjøper reklamerte over arealavviket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde utført arbeid på boligen i sin eiertid, og at det ikke kunne ses bort ifra at det var kjøpers arbeider som hadde ført til arealavviket. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 352 940.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-3 andre ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en toroms aksjeleilighet oppført i 1915.

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

Lekker leilighet pusset opp i 2018 med solrik balkong. (...)

PRIMÆRROM 85 m²

BRUKSAREAL 85 m² (...)

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann J ble boligens areal i BRA/P-rom målt til 85 kvm. Rommene ble målt som følger:

Kommentar

Takhøyde på ca. 2,98 meter

Entré, 5,4 x 2,8

Soverom, 5,3 x 3,2

Bad/gang, 1,4 x 5,4

Stue, 4,2 x 4,5

Kjøkken, 4,71 x 4,1

Det sto at kjøkken og soveværelse hadde «byttet plass» med tilhørende arbeider i 2018/2019.

Boligen ble solgt for kr 8,1 mill. samt andel fellesgjeld kr 245 619 ved kjøpekontrakt datert 13.2.23, og overtatt av kjøper den 3.3.23.

I forbindelse med planlagt videresalg i 2025 ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport av takstmann G. Boligens BRA-i ble da målt til 83 kvm. I rapporten sto det at leiligheten hadde blitt «pusset opp 2023 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, vegg- og himlinger, nye vinduer og balkongdør m.m».

En fremlagt e-post viser at takstmann G foretok en kontrollmåling:

Var i leiligheten din idag og kontrollmålte arealet og får samme areal = 83 m2.

Jeg har også tatt med utsparring i soveromdel, pipeløp i walki in closet samt utsparring ved servant (rørføringbak servant) på bad

Kjøper har fremlagt en e-post fra megler H som beskrev kvadratmeterpris på sammenlignbare objekter i området. Det ble også lagt ved en e-takst fra megler H datert 9.8.24, som med utgangspunkt i et areal på 85 kvm verdivurderte boligen til kr 15 mill. eks. fellesgjeld. Videre la kjøper frem en Finn-annonse fra selgers kjøp i 2019, som viste at boligens BRA/P-rom var målt til 83 kvm ved selgers kjøp.

Foretaket kontaktet takstmann J, som hadde utarbeidet tilstandsrapporten fra 2023. Takstmann J foretok en kontrollmåling av boligen sammen med eksternt takstmann W. I kontrollmålingsrapporten sto det at det var riktig at boligens BRA-i nå var 83 kvm, men det ble bemerket at arealer hadde gått tapt grunnet kjøpers oppussingsarbeider:

Leiligheten er betydelig innvendig pusset opp og fremstår ikke lik som den var ved salget i 2023 noe som er godt dokumentert ut fra salgsprospektet. Denne form for oppussing har innvirkning på arealet negativt i forhold til da leiligheten ble målt opp 2023. Hvor mye dette dreier seg om er ikke mulig å fastsette. Dette vil si at oppmålingen jeg nå utførte ikke kan sammenlignes likt med den tidligere utførte målinger.

Kjøper engasjerte firma R for 3D-lasermåling. Firma R konkluderte med følgende:

Konklusjon:

Leilighetens BRA-i areal er verifisert til 83 m2. Dette er tilsvarende underliggende leilighet som har original planløsning.

Boligeier har opplyst at rehabiliteringen har vært gjort på en måte som ikke reduserer måleverdig areal. Dette bekreftes i denne sammenstillingen der vi etter gjennomført 3D-laserskanning har sammenliknet leiligheten med underliggende. Leiligheten er symmetrisk plassert vertikalt og har en planløsning som fortsatt er original og som av den grunn gir et relevant sammenlikningsunntak for maksimalt oppnåelig BRA-i.

Underliggende leilighet ble solgt 11.06.2025 med 82m2 BRA-i til grunn. Vi har verifisert leilighetens areal til 1m2 større dvs. 83m2 BRA-i.

Kjøper var uenig med foretaket i at oppussingsarbeidene var årsaken til arealavviket, og viste til at firma R hadde kunnet overlappe BRA-i med underliggende leilighet i 3. etasje, som hadde original planløsning.

Foretaket mente at en totalrenovert leilighet i en eldre bygård ikke uten videre kunne sammenlignes med en underliggende leilighet. Foretaket bemerket ellers at firma R oppgir en måleusikkerhet på 2 % på sine hjemmesider. Foretaket har vist til en uttalelse fra takstmann J:

Dette er en eldre bygård fra århundreskifte, ingen leiligheter er identiske. Ref. (firma R) sine egne hjemmesider kan de ha et avvik på 2 %. Vi viser til tidligere svar, se under:

Vedlagt arealoppmåling fra takstmann W. Vi var der i fellesskap og målte leiligheten til 83 kvm., likt som takstmann G. Utfordringen er at leiligheten har et helt annet uttrykk nå en da (Takstmann J) var der 18.01.2023. Leiligheten er total renoveret, vegger er foret ut mm. ref eier. Dette medfører at det vil bli forskjell i målinger, utgangspunktet for målingene i 2023 og 2025 er ikke likt. Det er i tillegg avsagt dom 19.07.2023 i Oslo tingrett der de konkluderer med at et arealavvik på 2,6 % ikke er et avvik, i dette tilfellet er det snakk om et avvik mellom 2 % og 1 %. Bakgrunnen for disse betraktninger er at leiligheten kan være 83,5 kvm. nå og kunne vært 84,5 kvm. i 2023. Vi opererer ikke med desimaler og runner opp ved 84,5 og ned

ved 84,4 kvm. Leiligheten har en utforming som gjør det noe komplisert å måle, det er noen skrå vegger, sjakter, tykke bærevegger mm.

Kjøper har vist til at arealavviket er tilstrekkelig dokumentert, ved at det bl.a. er fremlagt kontrollmåling foretatt i forbindelse med ny tilstandsrapport, dokumentasjon fra tidligere kjøp og salg av boligen, og kjøpers redegjørelse for utførte tiltak, med plantegninger og bilder.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd, samt avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at det foreligger et arealavvik på 2 kvm/2,35 % av det opplyste arealet, og at selger kjente eller måtte ha kjent til at boligen ble solgt med større areal enn da selger selv kjøpte boligen. Det er dokumentert gjennom uttalelser fra sakkyndige, tidligere salgsdokumenter og sammenligning med øvrige leiligheter i bygget at avviket ikke kan tilskrives endringer utført i kjøpers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 352 940.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3 andre ledd, 3-7 eller 3-8. Det er dokumentert at kjøper har gjort større endringer ved renoveringen av boligen som har hatt negativ innvirkning på boligens arealer. Selger hefter ikke for avvik som skyldes bruksendringer i kjøpers eiertid. Det er ikke sannsynliggjort at boligen var mindre enn opplyst på salgstidspunktet, eller at et eventuelt avvik var på minst 1 kvm og 2 %. En sammenligning med andre boliger i bygget er ikke relevant. Det er ellers ikke sannsynliggjort at salgsopplysningene var mangelfulle eller uriktige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-3, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til at det var bevismessig tvil om hva som hadde forårsaket arealavviket i saken, jf. særlig FinKN 2026-279. Sekretariatet kunne ikke se bort ifra at arbeid gjort i kjøpers eiertid var årsaken til avviket, og den bevismessige tvilen måtte gå utover kjøper. Videre måtte bl.a. selger kunne stole på egen taksmann ved salget og sekretariatet kunne ikke se at det forelå brudd på opplysningsplikten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd:

Sekretariatet har funnet vurderingen bevismessig krevende. De bygningssakkyndige i saken er uenige om hva som har forårsaket avviket. Sekretariatet har ikke mottatt en fullstendig oversikt over hvilke konkrete arbeider kjøper har fått gjort i sin eiertid, og det er dessuten uklart om de bygningssakkyndige som har uttalt seg i saken nødvendigvis har hatt full oversikt over kjøpers oppussingsarbeider. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se bort ifra at kjøper kan ha gjort endringer som har betydning for boligens arealer.

Sekretariatet vil understreke at det er tale om en sak hvor selv helt marginale bruksmessige endringer i kjøpers eiertid vil kunne få betydning for arealmålingen. Vi viser til at takstmenn avrunder til hele tall ved arealberegningen, og til at det ikke vil være en mangel her hvis én av to tapte kvadratmeter skyldes arbeider utført i kjøpers eiertid.

Sekretariatet vurderer ikke nødvendigvis (firma Rs) konklusjon om at kjøpers rehabilitering ikke reduserte måleverdig areal som mer overbevisende enn (taksmann W)s og (taksmann J)s forklaring om det motsatte. (Firma R)s konklusjon virker å være basert på opplysninger fra kjøper selv, og på en ren sammenligning med leiligheten under, og det fremgår ikke av notatet at det er gjort en helt konkret vurdering av de bestemte arbeidene kjøper har fått utført.

Vi [har] ellers forsøkt å sammenligne plantegningen fra 2023 med plantegninger fra kontrollmålingsrapportene, og vi ser at det er gjort visse endringer på vegger og rom i kjøpers eiertid. For eksempel har det blitt etablert et vaskerom i deler av det som tidligere var en gang, og det ser ut til at det er

gjort endringer på vegger både her, samt mellom kjøkken og inngangsparti. Kjøper har forklart at dette er endringer som til dels er gjort for å få leilighet til å fremstå som større, men vi oppfatter altså at det generelt er gjort svært omfattende arbeider i kjøpers eiertid. Dette kan blant annet sees på forskjellen i prisantydning/verdivurdering fra 2023 til 2025, hvor verdien av boligen nærmest er doblet på to år.

Etter en konkret vurdering av de dokumentene som er lagt frem for oss, har vi kommet til at kjøper må ha tvilsrisikoen for den usikkerheten som foreligger med hensyn til utførte bruksendringer. Se til sammenligning ovennevnte FinkN 2026-279, hvor det heller ikke var tilstrekkelig dokumentert hvordan endringene i kjøpers eiertid hadde påvirket arealet.

Vi har altså ikke funnet det sannsynliggjort at boligens arealer på overtakelsestidspunktet var minst 1 kvm og 2 % mindre enn opplyst, jf. avhl. § 3-3 andre ledd.

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har – i likhet med sekretariatet – funnet saken bevismessig krevende. Etter en konkret vurdering er flertallet kommet til samme resultat som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen. Det legges avgjørende vekt på at det fortsatt ikke er tilstrekkelig dokumentert hvordan endringene i kjøpers eiertid har påvirket arealet. Flertallet har forståelse for at dette er krevende å kartlegge, men anser det ikke naturlig at selger må bære tvilsrisikoen for den usikkerhet som foreligger på dette punktet.

Flertallet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Nyhus – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd.

Mindretallet er enig med flertallet i at saken reiser vanskelige bevissspørsmål. Etter en samlet vurdering finner mindretallet likevel det sannsynliggjort at boligens faktiske areal på overtakelsestidspunktet var 83 m². Det legges vekt på at boligen også ved tidligere omsetning var opplyst å være 83 m², og at senere målinger samstemt har konkludert med et areal på 83 m².

Selv om kjøper har foretatt oppussingsarbeider i sin eiertid, kan mindretallet ikke se at det er dokumentert at disse arbeidene har redusert arealet i et slikt omfang at de kan forklare avviket. De sakkyndige uttalelsene som viser til oppussingsarbeidene, synes i hovedsak å bygge på at et slikt arealtap ikke kan utelukkes. Etter mindretallets syn kan en slik mulighet ikke tillegges avgjørende vekt når de objektive holdepunktene i saken samlet peker i retning av at det opplyste arealet var uriktig allerede på salgstidspunktet.

Ettersom mindretallets syn ikke tas til følge, finner mindretallet ikke grunn til å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).