

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1088

7.10.2026

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

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

Lovlighetsmangler – selgers utbedringsrett – avvisning? – avhl. §§ 3-8 og 4-10.

En halvdel av en tomannsbolig fra 2000 ble solgt for kr 4,35 mill. i mai 2022. Boligen ble markedsført med normal standard. I tilstandsrapportens vurdering av boligen ble det opplyst at de godkjente byggetegningene stemte med dagens bruk. Den 12.4.24 og 25.9.24 reklamerte kjøper over at loftsetasjen ikke var innredet i tråd med byggetegningene, og at det bl.a. var avvik ved badet og det ene soverommet. Kjøper anførte at det forelå lovlighetsmangler ved boligen, og at dette medførte mangelsansvar for foretaket. Foretaket har bestridt mangelsansvar. Videre anførte foretaket at kjøper hadde krenket selgers utbedringsrett ved å vanskeliggjøre en nødvendig søknadsprosess med kommunen, samt at det delvis var reklamert for sent. Foretaket anførte under enhver omstendighet at det ikke var sannsynliggjort at boligen hadde et varig verdiminus, slik kjøper hevdet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold, men fant det ikke forsvarlig å ta endelig stilling til utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 495 900.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lovlighetsmangler tilknyttet bruken av baderommet og ett av soverommene i loftsetasjen, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig fra 2000.

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

Arealer og innhold:

Bruksareal 100 kvm

Primærom 95 kvm

Bruttoareal 117 kvm

Sekundærrom 5 kvm

Beskrivelse 1. etasje, 57 m2 BRA: Entré, bad, stue og kjøkken.

2. etasje, 38 m2 BRA: Gang, bad, 3 soverom.

(...)

Ferdigattest brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for (...) / «Nytt bygg - boligformål over 70 m2», datert 12.12.2007.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Lovlighet:

Tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

(...)

Standard:

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

(...)

VÅTROM:

2. ETASJE > BAD

Generell:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og et badekar. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

(...)

1. ETASJE > BAD

Generell:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. El- styrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2003. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder. Det ble ellers ikke gitt noen konkrete opplysninger om de anførte mangelsforholdene.

Boligen ble solgt den 4.5.22 og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over lovlighetsmangler knyttet til badet og det ene soverommet i boligens loftsetasje. Kjøper reklamerte den 12.4.24 og 25.9.24.

A AS har på vegne av kjøper priset ombyggingen av «2 boder/bad til større bad med mer takhøyde» til kr 413 312 i pristilbud av 28.3.24.

Kjøper har fremlagt en vurdering fra K Arkitekter AS av 30.9.24, hvor det redegjøres for en mulig bruksendring av arealene:

Bruksendring av disp rom til rom for varig opphold antas å være kurant. Det er uklart for oss hvorfor dette rommet er benevnt som «disponibelt».

Variant 1 - bruksendring av bod til bad slik det faktisk er bygget kan ikke forskutteres før det har vært dialog med kommunen.

Variant 2 – bruksendring og ombygging til fullverdig rom kan heller ikke forskutteres uten nabosamtykke og OK fra kommunen, men vil kunne løse høydeproblemet i rommet.

Variant 3 – bruksendring med utvidet bad + mulig bod kan ikke forskutteres av samme årsaker som nevnt foran, men ville kunne være en forbedring for eier som i så fall måtte initieres av ham.

Foretaket har fremlagt en tilsvarende vurdering fra I AS av 17.2.25:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel uten ansvarsrett, inkl. nødvendige tegninger

Sum: kr 50 000,00

Mva: kr 12 500,00

Sum inkl mva: kr 62 500,00

Kommunale byggesaksgebyrer (Gebyrer 2025):

Grunngebyr kr 4 000,00

Registreringsgebyr kr 600,00

Bruksendring uten krav til ansvarlige foretak kr 3 559,00

Sum kr 70 659,00

Takstmann S, som utarbeidet tilstandsrapporten for selger, varslet den 17.3.25 at han ville påta seg jobben som ansvarlig søker dersom tiltakene måtte omsøkes.

Det fremgår av korrespondansen mellom partene at kjøper av slo foretakets forespørsel om retting fra takstmann S den 30.4.25.

Kjøper har videre vedlagt en udatert verdivurdering fra megler J, som legger til grunn at boligen på grunn av ulovlighetene har et verdiminus på ca. kr 500 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 495 900 iht. vedlagt meglervurdering. Kjøper mener videre at foretakets tilbud om retting kunne avslås, og at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-19.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhendingslova. Uansett mener foretaket at kjøper har krenket utbedringsretten, og at det delvis er reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-19. Videre kan ikke foretaket se at kjøper har dokumentert kravet sitt, da forholdene ikke er omsøkt hos kommunen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at den burde avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Kjøper har i nemndsansmodningen gjort gjeldende at det ikke er grunnlag for å avvise saken, og har bl.a. vist til at verken troverdighetsvurderinger eller andre spørsmål som krever bevisumiddelbarhet står sentralt i saken.

Nemnda er i hovedsak enig i de momenter sekretariatet har pekt på i sin avvisningsvurdering, men har etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at mangelsvurderingen kan tas under behandling.

Slik saken er opplyst, mener nemnda det er sannsynliggjort at opplysningen i tilstandsrapporten om at «Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk» ikke var riktig. Det forelå ikke et slikt samsvar: Bad og soverom var innredet og etablert i ettertid, uten byggesøknad og godkjenning. Nemnda bemerker at foretaket gjennom rettingstilbudet og annen korrespondanse langt på vei også synes å ha erkjent dette. Det foreligger derfor som et

utgangspunkt mangel grunnet uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Innvirkningsvilkåret er klart nok oppfylt. Nemnda kan heller ikke se at foretakets anførsel om for sen reklamasjon for badet kan føre frem, jf. avhl. § 4-19.

Et springende punkt i saken er likevel hvorvidt kjøper har krenket selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 første ledd. Etter nemndas syn er sakens dokumenter her utilstrekkelige til å ta stilling til om det rent faktisk ville medført «urimelig ulempe» for kjøper å godta foretakets rettingstilbud. På dette punktet ser nemnda sekretariatets poeng om behov for bevisumiddelbarhet. Det er ut fra saksdokumentene ikke mulig å bringe klarhet i de ulike aspektene ved ombygging, søknadsprosess eller de sakkyndiges opptreden og oppfatning av mulige bruksendringer.

For det tilfelle at utbedringsretten eventuelt ble krenket, vil imidlertid kjøper uansett ikke være avskåret fra å kreve erstatning etter avhl. § 4-14, jf. § 4-10 fjerde ledd tredje punktum. Det vises her til Prop. 44 L (2018-19) s. 89-90, samt til FinKN 2018-609 (før lovendring) og FinKN 2025-584 (etter lovendring). I praksis vil den omstendighet at selger gir uriktige opplysninger alltid ligge innenfor selgers kontrollsfære. Kjøper vil dermed enten kunne kreve prisavslag etter avhl. § 4-12 – eller erstatning etter avhl. § 4-14.

Nemnda finner det likevel ikke forsvarlig å gå nærmere inn på utmålingen av kjøpers eventuelle krav. Heller ikke her er dokumentene egnet til å gi noen fullgod avklaring. Det er riktignok fremlagt en verdivurdering fra megler med et relativt høyt anslått verditap, men denne er i liten grad begrunnet. Det er bl.a. usikkert for nemnda om denne hviler på en forutsetning om at en byggesøknad ikke kan godkjennes. Det er heller ikke gjennomført noen søknadsprosess, og det er uklart om en dispensasjonssøknad vil gå gjennom. Endelig er det uavklart om det vil være nødvendig med bygningsmessige inngrep i forbindelse med en søknad, slik kjøper har anført. Denne delen av klagen blir dermed å avvise, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Nemnda konkluderer derfor med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som kjøper enten kan kreve prisavslag etter avhl. § 4-12 eller erstatning etter avhl. § 4-14 for, men at det – slik saken er dokumentert – ikke er forsvarlig å ta stilling til utmålingen av dette kravet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).