

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-183

19.2.2026

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – reklamasjonsfristen – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøpet av en leilighet i juli 2022. I salgsprospektet var det opplyst at «Blokken er byggemeldt». I mars 2023 ble sikrede gjort kjent med at boligens bad var etablert ved at naboens bod var innlemmet i boligen. Det ble fremsatt reklamasjon over forholdet i mars 2025. Etter dette avslo foretaket videre bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom mangelskravet ikke kunne føre frem. Foretaket viste til at det var reklamert for sent, men sikrede var uenig i dette. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet på Østlandet oppført i 1939. Boligen ble solgt for kr 3,93 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.7.22, med overtakelse den 8.8.22. Det ble tegnet boligkjøperforsikring ved salget, og i forsikringsvilkårene fremgikk:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...) Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende om ferdigattest/brukstillatelse:

Ferdigattest/ brukstillatelse

Blokken er byggemeldt. Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for (...)veien 46-50 - våningshus datert: 23.06.1939.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for (...)veien 46 A-D - Oppføring av balkonger mot gårdsrom datert: 05.08.2009.

Det foreligger ferdigattest for (...)veien 46 - Rehabilitering av 6 skorsteiner datert: 17.02.2017.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Takstmann bemerker i tilstandsrapporten at et "kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. I dette tilfelle er det ingen vindu i kjøkken."

Det gjøres oppmerksom på at omkleddningsrom er opprinnelig byggesøkt som bod. Takstmann bemerker i tilstandsrapporten at det "fremstod som omkleddningsrom under befaring, og er derfor omtalt som dette i rapporten".

Etter overtakelsen oppdaget sikrede avvik ved boligens plantegninger. Sikrede kontaktet foretaket den 29.3.25:

Jeg skriver til dere i forbindelse med min Boligkjøperforsikring. Min samboer og jeg har nylig kjøpt en ny leilighet og er nå i ferd med å selge vår nåværende bolig for å finansiere kjøpet. I forbindelse med salgsprosessen har vi oppdaget et alvorlig problem: Plantegningen til vår nåværende bolig er ikke godkjent hos Plan- og bygningsetaten, noe som innebærer at leiligheten ikke er en godkjent boenhet. Dette har ført til betydelige utfordringer med å selge boligen, da den ikke kan markedsføres eller overdras som en lovlig boenhet.

Konsekvensen av dette er at vi står i en økonomisk krevende situasjon hvor vi må betale boliglån både på den nye leiligheten og den usolgte boligen, som vi ikke får solgt på grunn av manglende godkjenning. Vi mener dette faller inn under forsikringen vår, da vi ved kjøpet ikke var kjent med denne mangelen, og den har direkte økonomiske konsekvenser for oss.

Vi ønsker derfor å fremsette et forsikringskrav for å dekke de ekstra kostnadene vi vil stå overfor i perioden der boligen står usolgt. Vi ber om en vurdering av vår sak så raskt som mulig og ber om informasjon om hvilken dokumentasjon dere trenger fra oss for videre behandling.

I e-post av 10.5.25 har sikrede forklart:

Jeg viser til eiendommen jeg kjøpte i 2022, beliggende i (...). I forbindelse med salgsforberedelser i 2025 har jeg blitt gjort kjent med at badet i leiligheten delvis er oppført i et areal som opprinnelig tilhørte naboens bod, og at dette arealet ikke er godkjent for varig opphold etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten har bekreftet følgende:

«Det som er gjort med sammenslåing av boden på 2 m² med boden på 2 m² i naboleiligheten, og det å bruke dette arealet til bad, er søknadspliktig og må søkes om i egen sak... Det må søkes om via foretak som kan påta seg ansvaret...»

Det ble ikke opplyst i salgsdokumentasjonen at badet ligger delvis i et tidligere fellesareal eller nabodel, og plantegningen gir inntrykk av at badet er en fullt lovlig og integrert del av boligen. Jeg kjøpte eiendommen i god tro, uten kjennskap til dette avviket.

Det ble fremlagt en e-post av 10.11.22 fra styret i sameiet med emne «Innhenting av tegninger av leiligheter i D-oppgangen». Det fremgikk bl.a. følgende av e-posten:

Hei eiere av leiligheter i D-oppgangen!

Styret har blitt kjent med en feil i de registrerte tegningene hos Plan- og bygningsetaten i D-oppgangen. Styret har engasjert en arkitekt for å få rettet opp dette. Arkitekten skal sjekke den faktiske situasjonen opp mot de registrerte tegningene, for så å oppdatere de registrerte tegningene. Styret ønsker en mest mulig billig og smidig prosess. Arkitekt ønsker plantegning på salgsoppgave av de ulike leilighetene som et underlag i arbeidet. Fås ikke tegning for den enkelte leilighet, må det foretas befaring. Det er dermed sterkt ønskelig å motta et bilde av plantegningene av salgsoppgavene, da det trolig vil redusere arbeidet for alle parter. Vi ber om bilde av plantegning og leilighetsnummer innen søndag 13. oktober kl. 16.00.

I en e-post av 7.3.23 fra styret med emne «Befaring på torsdag kl. 20?» til sikrede fremgikk bl.a. følgende:

Hei beboere i (...),

I fjor engasjerte sameie en arkitekt for å oppdatere plantegningene. Dette grunnet et avvik mellom tegninger og virkelighet. Dette må være rett grunnet brannsikkerhet - brannskillene mellom leilighetene.

Nå har Plan- og bygg bedt oss om supplerende opplysninger, om akkurat deres leiligheter. Vår arkitekt sier hun må på befaring (se inn i leilighetene), for å kunne svare på spørsmålene.

Kan jeg foreslå befaring **førstkommende torsdag kl. 20?** Plan- og bygg har nemlig satt en svært kort frist for å svare. Ber om svar ila. dagen, og ev. forslag til alternativ tidspunkt om det ikke skulle passe.

Arkitekten kan forklare nærmere nå vi kommer innom.

Et brev datert 22.2.23 fra Plan- og bygningsetaten, adressert til sameiet, var vedlagt overnevnte e-post av 7.3.23. Der sto det bl.a. følgende relatert til sikredes leilighet:

I leilighet (...) er badet etablert ved å innlemme boden fra leiligheten ved siden av. Utvidelsen her betyr, foruten å endre brannskille som dere søker om, også en søknadspliktig bruksendring av tilleggsdel(boden) til hoveddel(badet). Vi ber om bekreftelse på om denne bruksendringen skal inngå i søknaden.

Det ble fremlagt et utkast til en tilstandsrapport datert 12.3.25, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Deler at tilstøtende leilighet er innlemmet i denne (seksjonen 45). Delevegger (brannceller) mellom leiligheter stemmer ikke, samt bod, bad og kjøkken stemmer ikke med dagens plassering. Det ligger en byggesak (...) inne hos Plan- og bygningsetaten hvor det søkes om å endre planløsning.

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

I brev av 2.5.25 fra Plan- og bygningsetaten ble det gitt ferdigattest. Det fremgikk bl.a. følgende av brevet:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av brannskiller, mottatt 01.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Selger har bestridt at det foreligger en kjøpsrettslig mangel ved avtalen etter avhendingslovas regler.

Sikrede har anført at reklamasjonsfristen startet å løpe først da sikrede ble kjent med de faktiske og rettslige konsekvensene av endringene i planløsningen. Sikrede viste til at tidspunktet for dette var da sikrede mottok brev fra Plan- og bygningsetaten av 2.5.25. Det måtte tillegges vekt at styret i utgangspunktet hadde påtatt seg å rette opp i alle de endrede planløsningene. Sikrede fastholdt at forholdet utgjorde en mangel etter avhendingslova.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen. Saken var ikke prosedabel fordi det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre var meldefristen etter fal. § 8-5 første ledd oversittet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem som følge av for sen reklamasjon, og at bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig, jf. forsikringsvilkårene pkt. XX.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at sikrede ikke hadde krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket for oppfølging av reklamasjon overfor

selger/boligselgerforsikringen over avvik mellom plantegninger og den faktiske situasjonen. Kjøper avdekket etter overtakelse av leiligheten at boden til naboleiligheten er innlemmet i leilighetens baderom. Det omtvistede spørsmålet i den foreliggende saken er rettidigheten av kjøpers reklamasjon overfor selger/boligselgerforsikringen, da dette har betydning for om sikrede har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det slik at sikrede i mars 2023 fikk opplyst at badet i boligen var etablert ved å innlemme boden i naboleiligheten. Vi forstår kommunens brev av 22.02.2023 (slik vi oppfatter det ble kommunens brev vedlagt e-posten fra styret i sameiet til bl.a. sikrede den 07.03.2023) dithen at forholdet medfører krav om søknad om endring av brannskille og at dette var en søknadspliktig bruksendring. Slik vi forstår sikrede, er bruksendringen per klagetidspunktet ikke i orden, og det er dette forholdet som sikrede ønsker å følge opp i reklamasjonssaken mot selger.

Slik denne saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at reklamasjonsfristen senest begynte å løpe da kjøper i mars 2023 fikk opplyst at badet i boligen var etablert ved å innlemme boden fra naboleiligheten. Kjøpers reklamasjon i 2025 er da fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Vi har etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at det ikke er sannsynliggjort at meglers opptreden i denne saken kan betegnes som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Vi har på bakgrunn av dette kommet til at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kan avhjelpe kjøpers for sene reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd.

Vår vurdering er at kjøpers eventuelle krav er tapt grunnet for sen reklamasjon. Vi finner det da ikke nødvendig å ta stilling til de øvrige problemstillingene i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at reklamasjonsfristen i saken mot selger/boligselgerforsikringen senest startet å løpe i mars 2023. Dette gjelder til tross for at sikrede på dette tidspunktet forventet sameiets oppfølging av saken overfor plan- og bygningsmyndighetene. Det avgjørende er at sikrede i mars 2023 oppdaget eller burde oppdaget feilen/mangelen. Nemnda er på denne bakgrunn enig i at mangelskravet overfor selger ikke kan anses prosedabelt, og sikrede har ikke krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket, jf. vilkårenes punkt 5.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).