

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-202

23.2.2026

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

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

Arealavvik – ikke-målbart areal som følge av skråtak? – fagkyndig uenighet – (tidl.) avhl. § 3-8.

En del av en tomannsbolig fra 1852 ble solgt «som den er» for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.20. I salgsprospektet og tilstandsrapporten var boligens areal oppgitt å være totalt 79m² (BRA og P-rom), hvorav loftet var 15m². I sammenheng med videresalg av boligen i 2025, ble boligen oppmålt av ny takstmann til 72m² (BRA og BRA-i). Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om boligens areal ved salget i 2020. Det ble fremlagt flere rapporter, som viste at de fagkyndige var uenige om hva som var korrekt areal. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at differansen i areal skyldtes at det var ulike standarder for arealmåling ved de to salgene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 256 962, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig i Rogaland fylke oppført i 1852.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende areal:

P-rom/BRA/BTA

79/79/87 kvm

I tilstandsrapport av 29.5.20 utarbeidet av takstmann T fremgikk det at arealmåling tok utgangspunkt i NS 3940:2012. Det ble opplyst om 1 kvm entre i 1. etasje, 63 kvm i 2. etasje, samt 15 kvm på loft. Samlet areal var dermed 79 kvm (BRA og P-rom).

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.20, og overtatt av kjøper den 13.7.20.

I forbindelse med forberedelse til videresalg av boligen, ble det innhentet en tilstandsrapport av 10.4.25 fra takstfirma H:

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m² (...)

BRA-i:

2. etasje: 64

Loft: 8

Sum: 72 (...)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal på loft er i grenseland til målbart areal og det er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av skjeve takbjelker med varierende senteravstand.

Areal mellom takbjelker som har over 0.6m lysåpning/fri avstand mellom bjelker er målbart og utgjør ca. 8m². (...)

P-rom: 68

S-rom: 4 (...)

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Kjøper reklamerte til foretaket den 22.5.25.

I e-post av 17.6.25 fra takstmann T, som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, fremgikk følgende:

Da har jeg vært i [Adresse] og kontrollmålt loftet.

(...) For å kunne måle mot sutaksbordene (altså mellom skråtaket) må det være minimum 60 cm mellom sperrene. Sperrene er de gamle rundtømmerstokkene du ser på bildene og sutaksbordene er de som ligger i mellom. Det er omtrent 20 sperr (10 på hver side). Jeg målte mellomrommet mellom alle disse. På to plasser var det mellom 55–60 cm. Ettersom de er gamle og skjeve vil det være variasjoner. På alle de andre plassene jeg målte var det fra 60–85 cm mellom sperrene. Det vil mao si at det tilfredsstiller krav til målbart areal mellom sperrene.

Det man da gjør er å finne punktet der det er 190 cm fra skråtak til gulv, og deretter måler man vannrett over mot det andre skråtaket. Dette målet kontrollerte jeg på 5 ulike plasser i loftets lengde og fikk mellom 81–85 cm (igjen, det er skjevt og gammelt). Det må også her være over 60 cm for at det skal være målbart. Visst man tar gjennomsnittet på 83 cm, legger man deretter til 60 cm på hver side (NS måleregler). Man får da 2,03 m som man ganger med lengden av rommet som er 7,86. Man får da 15,96 m². Som nevnt var det marginelt mellom to av sperrene, og det er nok grunnen til at jeg har oppgitt 15 m² i min rapport.

Men det er også mulig å legge til noe ettersom man har 2 takvinduer, og her er avstanden større enn mellom skråtaket.

Jeg har oppgitt 15 m², og oppmålingen før meg 14 m².

(...)

Med bakgrunn i dette avviser jeg at det er gjort noe feil i forbindelse med oppmålingen, og at 15 m² er korrekt.

Det ble deretter innhentet en arealmålingsrapport av 23.6.25 fra takstmann M:

BRA-i:

Etasje: Loftsareal: 10

Det er kun loftsarealet som er oppmålt.

Loftsarealet har utfordringer med tanke på selve oppmålingen da målingen foregår mellom taksperr i tømmer som har ujevn tykkelse samtidig som disse har varierende mellomrom. Selve målingen er utført mellom taksperr og opp til sutak, der hvor det er målt over 0,6 m lysåpning mellom sperrene. Det kan likevel være avvik da variasjoner i selve tykkelse på taksperr og skjevheter i etasjeskillet kan påvirke arealet ved neste arealoppmåling. (...)

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. (...)

Undertegnende er kontaktet for å foreta en oppmåling av areal i leilighetens loftsareal. Dette da det er et avvik mellom arealmåling foretatt i 2020 og arealmåling foretatt i 2025.

Foretaket innhentet en boligoppmåling fra takstfirma B av 8.7.25:

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022. (...)

Totalt areal forrige salg: Primærrom 79 m² (...)

Loft: BRA- i 16 m²

Gang m. trapp, soverom m. garderobe, våtrom, kjøkken, stue: BRA-i 57 m²

Entre: BRA-i 1 m²

Sum areal: BRA-i 74 m²

BRA: 74 m²

(...) Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. (...)

HINDRINGER

Boligen var svært utfordrende ved oppmålingen på grunn av skjeve/ buede vegger.

Boligen inne hadde mye møbler som ikke kunne flyttes på slik at målingene måtte tas fra annen plass på veggenn hva standarden krever.

1. Etasje

Viser til figur 14, NS3940:2023. Underliggende seksjon har ikke tilkomst, areal må derfor betraktes som ca.

2. Etasje

Mye skråvegger og vanskelig tilkomst på befaringsdagen. Lengde på boligens første etasje er mellom 10,50 - 10,55 m. Lengder vil ha variasjoner pga. innvendige skråtak. Skjevheter i gulv kan påvirke målinger. Skillevegg mellom stue og soverom vurderes ut fra NS3940 figur 4 og 5 å ikke være målbart areal. Viser til figur 4 i takstbransjens retningslinjer for arealmåling at relativt samme figur som NS3940. Det vurderes at feil målingen ligger innenfor marginen av feil som kan foreligge ved ett salg.

Loft

Taksperr av eldre rundtømmerstokker som har skjevheter iht. alder.

Mellom sperr er avstanden i hovedsak veldig varierende mellom 55 - 132 cm.

Målingen av loftsarealet byr på utfordringer grunnet ujevn tykkelse og varierende avstand mellom taksperrene i tømmerkonstruksjonen.

Ved å ta hensyn til avrundinger på tømmerstokker iht. NS3940, figur 8 vurderes areal fra gulv til sutak å være målbart.

Gulv har skjevheter iht. alder som kan påvirke målinger som kan medføre større/ mindre areal utover hva som er krav iht. forskrift og standard.

Må imidlertid tas høyde for mulige avvik, da både forskjeller i sperrenes tykkelse og eventuelle skjevheter i etasjeskillet kan påvirke resultatet ved fremtidige arealmålinger.

For å verifisere areal tilstrekkelig anbefaler jeg skanning av boligen. (...)

VURDERING

Inv. bredde på rommet varierer mellom 3,41 - 3,42 m og lengde er 7,85 - 7,86 m.

Skjevheter inv. vegger og gulv medfører til at areal kan derfor ha større variasjoner.

Fra vegg til sutak varierer 1,9 m med 1,54 - 1,58 m på en side og 1,11 og 1,16 m på andre siden.

I NS3940:2023 (dagens areal regler) er det ingen figurer som passer til dagens konstruksjon, mest nærliggende er figur 8 som viser man skal ta høyde for avrundning på rundstokkene.

Iht. måleregler som var gjeldende i 2020 henvises til takstbransjens retningslinjer, heller ikke der er det noen figur som passer til dagens konstruksjon, mest nærliggende er figur 7.

Ved vår måling har vi beregnet samlet areal til 74m², ved salg i 2020 var samlet areal 79m². Differansen her skyldes soverom ved stue som ikke er målbart areal. Årsak til det er punkt 6.3.1 i NS 3940 2023 som krever fri høyde, tilkomst og gangbart gulv for at arealet skal være målbart, dette rommet har ikke tilstrekkelig fri høyde.

Det var ulik tolkning i bransjen av retningslinjer og figurer i 2020 på hvordan de ulike figurene skal forstås, det er derfor vanskelig å si noe om takstmann fra 2020 kan lastes for å ha medtatt areal på soverom i målbart areal.

Konklusjon

Vår vurdering er at det er betydelige ulikheter i praksis for arealberegning på boligen, vi anbefaler derfor skanning for å verifisere korrekt areal, da takstfirma B ikke kan stå ansvarlig for arealene.

Det underbygges også med at boligen har vært solgt flere ganger etter loft er innredet og arealene har variert mellom 74 – 79 m². Det kan indikere at boligens skjevheter i hovedsak er av stabil art, men at ulike takstmenn kommer frem til ulikt resultat som følge av ulike vurderinger og tolkninger av regelverket.

I forbindelse med saken kan det påpekes at det er 3 ulike resultater på loft;

1. Ved salg i 2020 var areal 15 m²
2. 8 m² v. takstfirma H i april 2025
3. 10 m² v. takstmann M i mai 2025

Vår vurdering er lik som takstmann T målte i 2020, målbart areal på loft er 15 m².

Tar vi hensyn til største målelengder er areal 16 m².

Vår vurdering er at 74 m², er det faktiske areal på boligen. Differansen mellom areal ved salg i 2020, 79m² og samlet areal 74m² skyldes at soverom ved stue ikke er målbart areal iht NS3940.

Vår vurdering er at takstmann ved salg i 2020 ved måling har utført en praksis som var vanlig frem til 2023/ -24, at vegg mellom stue og soverom ble medtatt i areal selv om det ikke skulle være med pga. ulike tolkninger av takstmannens retningslinjer.

I e-post av 10.7.25 fra takstmann K til kjøper fremgikk bl.a.:

Jeg har sett litt på saken og jeg er delvis uenig i vurderingen til takstfirma B (CL sin konklusjon). Først og fremst ønsker jeg å anmerke at selve metoden for beregning av bruksareal er undret fra 2012 til 2025/dags dato (se dokumentasjon/bilder). Det som er endret, eller bedre sagt det som er «nytt» er begrepene BRA-i + BRA-e + BRA-b (bruksareal intern, bruksareal ekstern og bruksareal balkong/innglasset balkong/veranda osv.) i ny standard/NS3940:2023.

Jeg kan være enig i at loftsetasjen er/kan være vanskelig å måle opp og at det kan være hensiktsmessig å få dette rommet (eventuelt hele boligen) skannet med en laser, men uttalelsen om at «det var ulik tolkning i bransjen av retningslinjer og figurer i 2020 på hvordan de ulike figurene skal forstås, det er derfor vanskelig å si noe om takstmann fra 2020 kan lastes for å ha medtatt areal på soverom i målbart areal» er jeg ikke enig i.

Skråtaksregelen og beregning av bruksareal er akkurat den samme som før (se bilder/definisjoner fra begge standarder lenger ned). Dersom arealet til soverommet i 2. etasje bak veggen/under skråtak har blitt tatt med av selgersidens takstmann, så er det et klart og tydelig avvik, både etter ny og etter gammel standard.

Takstfirma B skriver videre at «vår vurdering er at takstmann ved salg i 2020 ved måling har utført en praksis som var vanlig frem til 2023/ -24, at vegg mellom stue og soverom ble medtatt i areal selv om det ikke skulle være med pga. ulike tolkninger av takstmannens retningslinjer». Jeg kan ikke se at finnes noe faglig grunnlag som underbygger denne påstanden, det må i så fall spesifiseres og dokumenteres av selgersiden. Som nevnt tidligere så er beregningen av bruksareal inkl. praktisering av skråtaksregelen uendret og NS3940:2023 inkluderer (og bygger på) takstbransjens retningslinjer fra 2015.

Det vises til punkt 2. 6 i «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» fra 2015 (gamle regler) definerer begrepet bruksareal på følgende måte (se bildet): «Bruksareal er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger)».

Punkt 3.4 i NS3940:2023 «Areal og volumberegninger av bygninger» definerer begrepet bruksareal på følgende måte (se bildet): «bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger»

Under punkt 4.3 (i gammel standard) «Måleregler» i «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» fra 2015 står det følgende:

«Bruksareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes innside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m. Bruksarealet bestemmes separat for hvert plan og måles i gulvhøyde. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. For måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter pr. plan, måles til innside av vegg mellom bruksenheter. I bruksareal medregnes IKKE areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, f.eks. i en kommentar til bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet».

Under punkt 7.5 (i ny standard) Bruksareal (BRA) står det følgende: «Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Se definisjonen av begrepet i bruksareal 3.4 (bildet). Bruksarealet skal bestemmes separat for hvert plan. Bruksareal for en bruksenhet skal måles på innsiden av omsluttende vegger. Åpninger i gulv som eksempelvis atrier og åpne deler av trapperom skal trekkes fra BRA per plan og sum BRA. Se også 6.3 om måleverdige arealer». Bruksareal for en etasje som kan inneholde flere bruksenheter, skal måles på innsiden av ytterveggen. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan skal det måles til innside av vegg mellom bruksenheter. I bruksarealet for en bruksenhet medregnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler. Se figurs 24.

Som du kan se over så er tilnærmingen til begrepet bruksareal identisk i de 2 standardene. De viktigste endringene i forhold til NS3940:2012 er også tydelig beskrevet i NS3940:2023 nederst på side 5, se bildet.

Bruksareal er ikke endret og det fremgår tydelig av «takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» fra 2014 er tatt inn i standarden.

(...)

Det som etter min mening er avgjørende i saken er at figur 5 i ny standard og figur 4 i gammel standard er identiske. Dvs. at begge definerer tydelig at arealet bak veggen (som arealet bak veggen i soverommet i 2. etasje) ikke er måleverdig pga. at fri takhøyde på 1,9 meter har enn bredde som er mindre enn 0,6 meter.

Derfor skal arealet ikke tas med i beregningen av etasjens bruksareal.

Oppsummert kan det sies at selgersidens (kontrollerende) takstmann takstfirma B konkluderer med at «differansen mellom areal ved salg i 2020, 79m² og samlet areal 74m² i 2025 skyldes at soverom ved stue ikke er målbart areal iht. NS3940. Dvs. at det er påvist en arealfeil/målefeil som takstmannen som lagde tilstandsrapporten er ansvarlig for. Arealet bak veggen i soverom i 2. etasje er ikke måleverdig og regler rundt måling av bruksareal under skråtak og definisjonen av måleverdighet er uendret. Jeg kan altså ikke se at det er grunnlag for at selgersiden kan påberope seg at det var en «annen praksis» eller forskjellige tolkninger av standarden og/eller måleregler.

I en ny uttalelse fra takstfirma B av 29.7.25 fremgikk bl.a.:

Slik vi tolker motpart er de uenig i vår vurdering om ulik praksis/ tolkning av figur 5 og ber oss dokumentere vår påstand.

Vi mener vår påstand er dokumentert ved:

- areal i 2020 og 2025 er «like» og at figur 5 derfor blir tolket ulikt.
- motpart fremstår å ha godkjent tilstandsrapporten fra salg i 2025, ikke registrert ekstra måling ved takstfirma T.
- tidligere salg, ref. arealmåling av 04.07.2025.
- NS3940-2023 ved orientering: «Det er behov for sammenfallende tolkning av areal- og volumbegrepene i hele verdikjeden.»
- NS3940-2012 har ikke figur 5, viser til vedlegg 1.

- Takstmannen ved salg i 2020 har definert måleverdig areal ved tekst: «Rom skal ha atkomst og gangbart gulv», viser til vedlegg 2.

o Presisering: Rommet har atkomst og gangbart gulv. (...)

Konklusjon

Vi mener det underbygger ytterligere vårt argument at forståelsen/ praksisen av figur 5 ved salg i 2020 var ulik.

Vi mener derfor at takstmannen i 2020 ikke gjorde noen feil, pga. ulik tolkning av regelverket og egen presisering i tilstandsrapporten hva som er målbart areal.

Vi mener også at vår tolkning av regelverket i 2025 er korrekt og at arealet ikke skal tas med ved salg nå i 2025.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om boligens areal ved salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst at boligen var på 79 kvadratmeter, mens riktig størrelse var 72 kvadratmeter. Avviket var på over 8 % av opplyst areal, og det var heller ikke riktig å konkludere med at differansen mellom målingene skyldtes at soverom ved stue ikke var målbart areal.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 256 962, og forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter 1.7.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at referansegrunnlaget for arealopplysningene ved salget var NS 3940:2012. Den någjeldende standarden, NS 3940:2023, var følgelig ikke korrekt referansegrunnlag for salget i 2020. Foretaket viste videre til de fremlagte rapportene, og anførte at arealmålingen som ble foretatt i 2020 var korrekt, og at opplysningen dermed ikke var uriktig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det var gitt en uriktig opplysning om boligens areal, jf. avhl. § 3-8, og viste til at det var uenighet mellom de fagkyndige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar grunnet arealavvik og viste til følgende i begrunnelsen:

For sekretariatet fremstår det som uklart hvorvidt det foreligger et avvik iht. takstmannens mandat i 2020. Loftet fremstår som utfordrende å måle, og det forelå ulik praksis for tolkning av regelverket. Sekretariatet har merket seg at figurene, samt skråtaksregelen og beregning av bruksareal fra 2020 og 2025 synes å være utformet nokså likt. Flere av uttalelsene fra fagkyndige synes ikke å vurdere areal med utgangspunkt i reglene som ble praktisert i 2020. Vi kan heller ikke se at det er opplyst om hvor stor forskjell det er i avstand som mangler når det er opplyst at det foreligger «manglende 0,6 m fra vegg til skrå». Takstmann K har ikke vært på befaring, noe som er vektlagt i tidligere nemndspraksis.

Når de fagkyndige synes å være uenige i hvilke standarder og retningslinjer som gjaldt for takstmannen i 2020, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et arealavvik. Sekretariatet vil her bemerke at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og tvilsrisikoen for avvikets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2021-701 og FinKN 2024-97.

Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ifm. salget, jf. avhl. § 3-8. Vi viser også til at det kan stilles spørsmål ved om forholdet kan anses å ha virket inn, sett i lys av at kjøper var klar over boligens utførelse ifm. salget, og at forholdet synes å være et uegentlig arealavvik. Se til sammenlikning FinKN 2020-818.

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige slutte seg til den begrunnelse som er gitt over. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemnsanmodning

som er egnet til å sannsynliggjøre at det foreligger et avvik som kan utløse mangelansvar. Nemnda er ikke fagkyndig sammensatt og kan derfor i begrenset grad gå inn i de mer tekniske sidene av hvordan en oppmåling bør foretas på en eiendom som dette. Nemnda bemerker likevel at rapporten fra takstfirma B fremstår som grundig og overbevisende. I tillegg synes takstmannen i liten grad å ha noen binding til partene. Det legges derfor størst vekt på hans konklusjon, nemlig at takstmann Ts oppmåling var korrekt på avtaletidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).