

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-279

10.3.2026

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

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

Arealavvik – ulike målinger – arbeider foretatt i kjøpers eiertid – avhl. § 3-3.

En leilighet fra 1922 ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.24. I salgsprospektet var boligens bruksareal opplyst å være på 145 kvm. Noe av arealet besto av en hems som var innredet som to soverom, som ikke var formelt godkjent til varig opphold. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at loftsdelene av boligen var bygget i 1981, før selgers eiertid. Etter overtakelsen foretok kjøper en arealmåling av leiligheten, og anførte at målingene viste at arealet var 7 kvm mindre enn opplyst ved salget. Kjøper reklamerte over arealavviket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde gjort arbeider i boligen, og at det ikke kunne utelukkes at det var disse arbeidene som hadde ført til endring i målbart areal. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 506 896, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1922.

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

145 / 141 kvm selveiet loftsleilighet med privat sydvendt takterrasse | (...)

Bruksareal: 145 m²

BRA-I (internt bruksareal): 145 m²

BRA-E (eksternt bruksareal): 7 m²

TBA (terrasse- og balkongareal): 9 m² (...)

Hemsen er i dag innredet med to soverom. Soverommene på hemsen er ikke formelt godkjent til varig opphold (...)

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 152 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 145 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 9 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA: 152 m²

- BRA-i: 145 m² (3. et: 55 m², loft: 60 m², hems: 30m²)

- BRA-e: 7 m² (kjellerbod)

- TBA (terrasse-/balkongareal) 9 kvm

Rommene på hemsene er i bruk som soverom, men er ikke godkjent til varig opphold.

Gulvarealet i boligen er på hele 159 kvm!

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. (...)

Soverom

Boligen har i dag fire rom som er i bruk som soverom. To av soverommene ligger i boligens tredje etasje og to er innredet på hemsene.

Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsene er i bruk som soverom, men at de ikke er godkjent til varig opphold. Hemsene er i dokumenter hos Plan- og bygningsetaten angitt/ godkjent med ca. 15 kvm. Hemsene er målt til ca. 30 kvm.

I tilstandsrapporten ved salget utarbeidet av takstingeniør L, ble det opplyst om et areal i BRA-i på 145 kvm og P-rom på 141 kvm.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd 23 år og 2 mnd. i boligen. Selger opplyste at loftsdelene ble bygget i 1981, før selgers tid som eier.

Boligen ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.24, og overtatt av kjøper den 5.5.24.

Kjøper opplyste at kjøper kort tid etter overtakelse fikk mistanke om at arealet ikke stemte, og det ble utført en ny oppmåling av leiligheten.

I arealmåling av 1.11.24 fra takstingeniør B ble boligen målt til et samlet areal på 132 kvm (BRA-i).

I e-post fra takstingeniør B til kjøper 1.11.24 fremgikk:

Her kommer arealrapport slik leiligheten er i dag.

PS! Når det gjelder arealet (gulvet) som er tatt bort på hemsene, så har jeg forsøkt å foreta en beregning av dette.

Det er selvsagt usikkerhet knyttet til hva det faktiske arealet av hemsene var før dere tok bort deler av gulvet.

Men min forståelse ut fra forklaringen til [kjøper] ved befaringen, så har jeg beregnet arealet (det måleverdige arealet) som er tatt bort til å være 5-6 m².

Kjøper reklamerte over arealavvik den 26.11.24, og oppga at ny oppmåling viste at boligen var på 140 kvm.

Den 30.12.24 oppdaget kjøper at den nye oppmålingen og kommentar fra takstingeniør viste 138 kvadratmeter. I e-post fra kjøper til foretaket 2.1.25 fremgikk det at den nye oppmålingen viste at leiligheten i realiteten er på 138 kvm og ikke 140 kvm.

I arealmålingsrapport av 23.5.25 fra takstmann F fremgikk det at BRA-i var målt til 143, herunder hems (28), loft (60) og 3. etasje (55). Det var bl.a. uttalt:

Kommentar

Romslig eierseksjon over i alt 3 plan.

Leiligheten har adgang via felles trappegang og inngang i 3. etasje + at overliggende loft og hems, er innredet og innlemmet i leiligheten.

Leiligheten er innredet med:

Leiligheten er beskrevet med rom, slik det var når leiligheten ble tilstandsvurdert og solgt - i 2024.

Hems:

Trapp og 2 soverom + bod med lav høyde og som ikke er målbart areal.

Romhøyde opptil 3,02 m.

Loft:

Stue med åpen kjøkkenløsning, dusjbad og TV-stue.

Romhøyde opptil 5,60 m og 2,64 m under hanebjelkene

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 8 m².

3. etasje:

Entre/trappegang, separat toalett, bad, kott under trapp og 2 soverom.

Romhøyde i soverom er 2,78 m.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod på ca 7 m² - ikke tema for saken og av den grunn ikke målt. (...)

* Betraktninger rundt saken:

Det spesielle i gjeldene sak er at hemsens etter nåværende eieres overtagelse har blitt ombygget/reduert, ved at gulv og derav tidligere målbart areal er fjernet. Undertegnede var sammen med utførende Takstingeniør L på befaringen for kontrollmålingen - og fikk forklart hvordan leiligheten så ut når han målte den i januar 2024. Disse opplysningene har også blitt bekreftet av bildene i salgsprospektet, som ligger på Eiendomsverdi.

I hovedsak er hemsens areal gjort mindre ved fjerning av gulvareal, dette for å få en mer åpen og luftig følelse på underliggende stue/kjøkken på loftet. I tillegg til fjerning av gulv har også et areal blitt innkasset og er i dag ikke tilgjengelig, slik at hemsens gulvareal har blitt ytterligere forminsket ved lukking av dette arealet. Det hele oppfattes som en merkelig sak ved først å fjerne areal - for så å bestille en kontrollmåling av en annen Takstingeniør. For så å klage på arealet. Arealet har tydeligvis ikke vært en avgjørende eller viktig faktor ved kjøp av leiligheten.

Til orientering så har Takstingeniør B kun beskrevet 1 soverom på hemsens - og ikke 2 som det var i januar 2024. Slik at han trolig kun har målt arealet mer slik det er i dag, etter ombygninger og ikke slik den var i januar 2024 når Takstingeniør L målte leiligheten.

Det er 13 m² gulv som har blitt fjernet eller lukket/bygget inne.

Arealavviket i forhold til L's rapport er BRA-i er 2 m², og langt under det som normalt vurderes for å gi grunnlag for erstatning.

Hemsens er svært utfordrende å måle:

* Det er forskjellig takvinkel.

* Det er forskjellige gulvnivåer.

* Gulv som er borte, og det må måles i forhold til hanebjelkers høyde - for å finne ut hvor gulvet var.

* Takvinduer i skråtakene, som påvirker målbart areal.

Kjøper har lagt frem bilder som viste hemsens før og etter endringene.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-3 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at det ikke var gitt riktige opplysninger om boligens areal, og at det forelå et avvik fra avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 506 896, samt forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter påkrav den 14.2.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at kjøper selv hadde foretatt arbeider i boligen som hadde påvirket boligens areal. Det var dermed en usikkerhet knyttet til hva som var riktig areal ved salget, noe som måtte gå ut over kjøper. Avviket som

fremgikk av rapporten til takstmann F var for lavt til å kunne medføre mangelsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-3 eller 3-8, og viste i hovedsak til at det var uklart i hvilken grad endringene i kjøpers eiertid hadde påvirket boligens areal.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger slik faktisk tvil i saken at det ikke kunne anses å være sannsynliggjort noen mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-3 eller 3-8. Sekretariatets synspunkt ble i begrunnelsen oppsummert slik:

For sekretariatet fremstår det på bakgrunn av dokumentasjonen i saken som uklart i hvor stor grad endringene i kjøpers eiertid har påvirket arealet i boligen når takstmann F og takstingeniør B synes å ha noe ulik oppfatning av hvilken betydning kjøpers arbeid har hatt for arealet.

Kjøper har i brev av 24.11.25 krevd saken forelagt for nemnda. I brev av 5.12.25 er det fremlagt ytterligere bilder og sluttbemerkninger. Foretaket har kommentert saken i brev av 3.12.25.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det legges avgjørende vekt på at det fortsatt ikke er tilstrekkelig dokumentert hvordan endringene i kjøpers eiertid har påvirket arealet. Nemnda 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).