

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-495

6.5.2026

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

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

Flere forhold – diverse feil og mangler ved leilighet totalrenovert i 2013/2014 – avvisning.

En leilighet oppført i 1959, opplyst modernisert/renovert i 2013/2014 ble solgt «som den er» for kr 3 380 000 ved kjøpekontrakt datert 16.12.21. Ifm. videresalg oppdaget kjøper flere feil ved boligen, herunder forhold ved ulovlighet/ferdigattest, veggkonstruksjon, rekkverk, etasjeskille, krypkjeller, bad, vannledninger, drenering, forstøtningsmur, vindu og dør. Kjøper anførte bl.a. at det forelå opplysningssvikt. Foretaket avslo kravet under henvisning til reklamasjonsfristen, risikopplysninger, passivitet mv. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 459 918, krav om erstatning kr 149 678, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved følgende forhold: Ulovlighet/ferdigattest, veggkonstruksjon/musetetting, rekkverk på balkong, skjevheter i etasjeskille, krypkjeller, bad, vannledninger, irr og rust, drenering, rekkverk på garasjetak, forstøtningsmur, rekkverk, utvendig trapp/rekkverk, manglende lufting over vindu og dør, samt synlig armeringsjern i betongsøyler til veranda.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Nord-Norge oppført i 1959, modernisert/renovert i 2013/2014.

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

Påkostet og innflyttingsklar selveierleilighet med sentral beliggenhet! Stor veranda, nydelig utsikt og parkering!

Stilig og påkostet 3-roms leilighet med sentral beliggenhet!

Leiligheten er opprinnelig en 2-roms fra 1959, men ble i 2013/2014 totalrenovert. Boligen ble da revet helt ned til reisverket og bygd opp igjen med kvaliteter som lydisolerende tak, lydisolerende spotter i taket, nye vinduer, ny innredning på kjøkken og bad for å nevne noe.

De siste årene har det også vært gjort en del vedlikehold og utbedringer utvendig som nytt tak, skiftet kledning, etterisolert og lagt ny terrasse på hele 45 kvm! Boligen ligger i en høy 1.etasje og har entré, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom. (...)

Inngår i P-rom: Leilighet: Stue, kjøkken, badrom, 2 soverom og entré. (...)

Ferdigattest Det foreligger ferdigattest for veranda datert 15.05.2018. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggmeldt eller godkjent. (...)

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i sin helhet. (...)

Diverse: Selger opplyser om at nytt piperør og ny pipehatt må kjøpes og monteres før vedfyringen kan benyttes. Kjøper må påberegne utskifting av rør i fremtiden.

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk ikke samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Leiligheten er innredet som 3-roms leilighet, forholdet er ikke omsøkt hos (T.) Kommune. (...)

Hele leiligheten ble pusset opp i perioden 2013/2014.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2001, og hadde bodd 17 år og 3 mnd. i boligen. Selger opplyste om faglært arbeid på bad, herunder av firma og «totalrenovert bad i 2013». Arbeidet var opplyst ikke byggemeldt. Selger opplyste om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i 2018. Selger hadde hatt firma inne, det hadde ikke vært problemer etter dette, men kjøper måtte belage seg på rørfornyning i fremtiden. På spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig mv. svarte selger at det var fukt i kjeller før renovering, og at det ble gravd ny drenering i den forbindelse. Selger opplyste at selger oppdaget mus i vegger og tak i 2013. Da bestemte selger seg for å totalrenovere:

alt av vegger, tak og gulv ble revet ned til reisverket. Det ble lagt ny isolasjon og bygd opp igjen av (S.) AS. Det er montert musesperre på yttervegg og vi har hatt (A.) til å tette åpninger under huset. Det samme er gjort i etasjen over, og vi har ikke opplevd noen problemer i etter dette.

Selger opplyste om sprekke i garasjemur. L. AS hadde skiftet ytterpanel på alle yttervegger og skiftet tak utvendig i 2019. Selger hadde selv bygget terrassen i 2016. Selger kjente ikke til øvrig ufaglært arbeid. Selger kjente ikke til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedr. eiendommen. På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft/andre deler av boligen, opplyste selger: «Ja I forbindelse med renovering av boligen». På spørsmål om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene, opplyste selger «Nei». På spørsmål om selger kjente til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, opplyste selger «Ja Det er ikke ferdigattest etter oppussingen». Om andre forhold opplyste selger:

Det er en privat avtale mellom seksjon 1 og 2 at framtidig utvendig rørfornyning og ny pipehatt er en felleskostnad mellom seksjonene. Og at det er felles utgifter som skal dekke bla. husforsikring og framtidig vedlikehold.

Selger opplyste om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, herunder rørfornyning. Det var vedlagt ferdigattest for terrasse.

Boligen ble ikke solgt med en tilstandsrapport eller lignende.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 380 000 ved kjøpekontrakt datert 16.12.21, og overtatt av kjøper den 7.1.22.

I forbindelse med videresalg oppdaget kjøper flere feil ved boligen.

I tilstandsrapport av 26.3.24 fremgikk bl.a. avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger, feil ved vegger/musebånd, vinduer, dører, rekkverk, utvendige trapper, veranda, etasjeskiller, krypkjeller, vaskerom/bad i underetasje, vannledninger, drenering, grunnmur og fundamenter, samt forstøtningsmurer.

I forbindelse med at megler innhentet informasjon fra kommunen, 12.4.24, ble det avdekket at selger, fire dager før utfylling av egenerklæringsskjema, mottok avslag på søknad om ferdigattest. Denne var ikke vedlagt i forbindelse med salget i 2021. Reklamasjon ble sendt til foretaket 22.4.24.

Kjøper reklamerte 14.6.24 over veggkonstruksjon, balkonger/terrasse, etasjeskille/gulv mot grunn, krypkjeller, bad, vannledninger, drenering, samt grunnmur og fundamenter.

Kjøper opplyste også at kjøper hadde vært i dialog med meglerfirmaet for utleie av boligen. Dette skyldtes at kjøper hadde planlagt et salg av eiendommen, men at denne salgsprosessen nå var satt

på vent. Meglerfirmaet hadde imidlertid informert om at manglende ferdigattest medførte at boligens utleiesum reduseres betraktelig, herunder fra kr 15 500 til kr 6 000/6 500. Et slikt økonomisk tap ville følgelig også kreves erstattet.

I e-post 26.6.24 fra firma F til kommunen ble det bedt om ny vurdering av saken etter å ha sett på byggetegninger av kjellerplan, mht. om den vurderes som en utvidelse av eksisterende boenhet eller om det var tale om oppdeling av boenhet.

Kommunen svarte den 29.7.24 at den interne tilknytningen mellom kjelleren og første etasje innebar at kommunen ikke kunne anse sekundærleiligheten i kjelleren som en selvstendig boenhet. Videre var rommene som på de opprinnelige plantegningene var betegnet som matboder, vaskerom og brenselrom i kjelleren ikke omsøkt og godkjent som rom for varig opphold i senere tid. For at kjelleretasjen skulle kunne godkjennes som en selvstendig boenhet, måtte dette søkes om etter plan og bygningsloven §§ 20-2 jf. § 20-1. Det krevdes at et ansvarlig foretak foresto søknadsprosessen, og søknaden utløste også dagens krav til blant annet parkering og uteoppholdsareal, og byggteknisk forskrift (TEK17) måtte legges til grunn for boenhetens tekniske standard.

Firma F svarte kommunen 29.7.24, og opplyste at kommunen valgte å se bort fra at arealene i kjeller kunne ses på som fellesarealer.

I rapport fra takstfirma T av 22.10.24 fremgikk bl.a. at leiligheten var ombygget uten nødvendige tillatelser fra kommunen, det var avdekket flere tekniske feil, ufagmessig arbeid/avvik fra bransjestandard på etasjeskiller, manglende musebånd, feil ved rekkverk, forstøtningsmur, bad og terrasse. Det var vedlagt kalkyle, hvor utbedringskostnader var på kr 2 234 359. Det var vedlagt faktura av 24.10.24 fra T. på kr 68 700 for rapport.

Kjøper vedla skaderapport og krevde 28.10.24 kr 2 234 359 i utbedringskostnader, erstatning for rapport, juridisk bistand, samt tapte leieinntekter.

Firma F skrev 11.11.24 til kommunen at «Under er utklipp fra husbankfinansierte tomannsboliger fra tidlig 60 tall.. Som du kan se, så var det vanlig med to av hver bod og felles vaskerom».

I brev fra kommunen av 5.12.24 fremgikk at boligen var godkjent med to selvstendige boenheter i hhv. 1. etasje og kjeller. Tidligere utførte bygningsarbeider som ikke var omsøkt og godkjent måtte derfor vurderes som utvidelse av eksisterende boenhet i kjeller.

I rapport av 12.12.24 fra firma F fremgikk vurdering av forholdene, samt utbedringskostnader. Det var uttalt at flere av forholdene ville vært synlige ved utarbeidelse av tilstandsrapport, noe som ikke forelå ved salget i 2021. I rapport av 21.5.25 fra takstfirma T fremgikk bl.a. at totalt var utbedringskostnader kr 1 992 441.

Det var fremlagt en verdivurdering fra megler datert 24.6.25 på mellom kr 3 550 – 3 650 000. Prisantydning i salgsoppgave av 2024 var angitt til kr 3,4 mill.

Kjøper skrev til foretaket den 7.7.25 at boligen ble solgt for kr 3 200 000 med informasjon om manglene. Da leiligheten først ble markedsført og skulle legges ut for salg i mars 2024, ble prisantydningen satt til kr 3 400 000. Det ble i tillegg redegjort for øvrige kostnader og økonomisk tap, og fremlagt en annen verdivurdering.

Kjøper har fremlagt brev datert 14.10.21 fra kommunen til selger hvor det fremgikk at søknad om ferdigattest på eiendommen (for ny boenhet) avvises. Konklusjon var:

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest. Det er ikke tidligere gitt tillatelse til oppdeling av bruksenheter på eiendommen 119/1378, og kommunen har derfor ikke

grunnlag for å utstede ferdigattest slik det er søkt om. Søknaden avvises fordi den ikke kan realitetsbehandles. (...)

Det fremgår av ny plantegning og tidligere plantegninger for kjelleren, at det har blitt fjernet en trapp mellom kjeller og første etasjen uten at dette tidligere er godkjent. (...)

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Av tegninger fremgår at tilleggsdel (brenselrom og mat-rom) er endret til hoveddel (soverom og kjøkken).

Oppdeling av boenhet er søknadspliktig etter SAK10 § 2-2, og etter den bestemmelsen må den nye boenheten oppfylle alle relevante krav i byggeteknisk forskrift. Blant annet må boenhetene utgjøre egne brannceller. En branncelle er en avgrenset enhet som skal hindre en eventuell brann i å spre seg. Et ansvarlig foretak vil derfor måtte stå for søknad, prosjektering og utførelse av tiltaket.

Eiendommen din er omfattet av reguleringsplan 0572 datert 23.11.1976 og KPA (Kommuneplans arealdel 2017-2026). I KPA kapittel 8 følger det blant annet krav til utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal ved etablering av ny boenhet.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger har gitt mangelfulle/uriktige opplysninger, forholdene var ikke synlige for kjøper på visning, kjøper har reklamert i tide, og foretaket kan ikke påberope seg for sen reklamasjon. Forholdene er upåregnelige. Boligen er solgt inn som totalrenovert ned til reisverket i 2013, og utbedringskostnadene er høye. Saken er egnet for skriftlig saksbehandling, og skiller seg ikke nevneverdig fra andre saker som jevnlig behandles i Finansklagenemnda.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 459 918, inkludert takstkostnader på kr 84 918, samt krav om erstatning for takstutgifter (kr 23 338), advokatutgifter (kr 80 312), lånekostnader (kr 36 653) og for mye dokumentavgift (kr 9 375) på til sammen kr 149 678, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler. Foretaket har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent og forholdene var synlige før salget. Det er gitt risikoopplysninger, og den innhentede takstrappporten bygger på feil faktum. Saken bør avvises.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og kom til at klagen ikke kunne tas til behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved boligen, som er oppført i 1959, og fremholdt at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke var egnet for skriftlig behandling og at den bør avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Når sekretariatet har kommet til at nettopp denne saken bør avvises, er dette på bakgrunn av en helhetlig vurdering av sakens dokumenter. Vi vil påpeke at saken gjelder mange anførte forhold, inkludert reklamasjonsspørsmål og passivitetsanførsler. Videre er det fremlagt flere rapporter og verdivurderinger. I tillegg er partene uenige i tilleggskostnader krevd i saken, herunder erstatningsspørsmål. Muntlig og

umiddelbar bevisførsel for domstolene vil etter vårt skjønn være langt bedre egnet til å kaste lys over de mange problemstillingene saken reiser. Vi nevner blant annet at det er lagt frem flere sakkyndigrapporter med avvikende vurderinger av utbedringsbehov og utbedringskostnader. I tillegg til dette, kommer det at feilene og manglene langt på vei kan knyttes opp mot arbeider utført i regi av selger. Det er dermed viktig at selger får mulighet til å avgi forklaring med tanke på sakens generelle opplysning.

Nemnda er enig i dette.

Nemnda tilføyer at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at den innen lovbestemte frister skal treffe avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene selv fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en forsvarlig avgjørelse. Nemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol, er derfor begrenset. Det er i seg selv en viktig målsetting for nemnda å unngå å treffe en uriktig avgjørelse. Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det vil gå alvorlig utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Nemnda anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevisspørsmålene som saken reiser.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda altså at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan til tross for kjøpers nemndsanmodning, ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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