

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-564

27.5.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Flere bygningsdeler ikke byggesøkt/godkjent – opplyst om avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1958 ble solgt for kr 5,9 mill., og overtatt av kjøper den 23.2.24. Det ble ved salget opplyst at selger kjøpte boligen som et oppussingsobjekt i 2012. Det ble videre opplyst at det var gjort betydelige endringer/ominnredninger i hovedetasjen, uten at det forelå reviderte tegninger i forhold til godkjent status. Det ble videre bl.a. opplyst at sokkeletasjen var uinnredet og at det ikke forelå tegninger, verken for dagens situasjon eller planlagte innredninger. Det fremgikk av salgsprospektet at ferdigattester og tegninger fra kommunen var datert i tidsrommet 1960-1980. I selgers egenerklæringsskjema ble det bl.a. opplyst at selger ikke hadde kjennskap til at boligen manglet brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak. Selger opplyste videre bl.a. om at det var gjort ufaglært arbeid i kjelleren, og at det ikke var innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen. Selger opplyste også at «Det er utført påbygg og ombygginger av huset av tidligere eier som vi ikke har full oversikt over». I tilstandsrapporten ble forstøtningsmurer gitt TG 3. Kjøper oppdaget i forkant av overtakelsen at flere bygningsdeler ikke var byggesøkt/godkjent, og anførte at de avdekkede forholdene var i strid med avtalen og upåregnelig ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen. Foretaket har bestridt dette, og har bl.a. vist til at boligen er i tråd med det avtalte og med kjøpers berettigede forventninger. Nemnda kom til at manglende godkjenning av støttemuren utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 455 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende søknader for søknadspliktige tiltak, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1958.

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

Huset er betydelig oppusset i senere tid, og hovedetasjen er ferdig innredet med 4 soverom og 2 bad.

Underetasjen er ribbet og klar til innredning til ditt formål: plass til enda større familie, eller kanskje utleiedel?

(...)

Eneboligen er ferdigstilt i 1960, oppgradert og påbygd med tilbygg og garasje ferdigstilt 1977. Huset er betydelig oppgradert og oppusset av eier de siste årene (se avsnitt om modernisering). Hovedetasjen er pent innredet med bl.a. stor stue, fire soverom, to bad og en praktisk åpen kjøkkenløsning. Her har kan familien flytte rett inn og ha det supert i uoverskuelig fremtid. Underetasjen er ribbet, og godt klargjort for innredning

av ny eier. Her kan man se for seg plass til en ordentlig storfamilie, eller muligheter for utleiedel (se vedlagt arkitektforslag til plantegning).

(...)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort betydelige endringer/ominnredninger i hovedetasjen, uten at det foreligger reviderte tegninger i forhold til godkjent status. Sokkeletasjen er uinnredet og her foreligger ikke tegninger. hverken for dagens situasjon eller planlagte innredninger.

(...)

UNDERETASJE:

Sokkeletasjen er uinnredet, men det er laget klart for to bad/vaskerom med allerede nedlagt varmekabler. Ellers har man her muligheten til å innrede etter eget ønske. Megler minner om at det er byggt tekniske krav som må tilfredsstilles for å få oppholdsareal godkjent av kommunen. Kjøper vil få ansvar for å få godkjent arealet.

(...)

Boligen ble kjøpt som et oppussingsobjekt av selger i mai 2012. Siden det har mye skjedd:

- 2 nye komplette våtrom, utført av (firma R, F og B) i 2023
- Innvendige rør byttet i perioden 2022-2023
- Oppgradert El anlegg 2019-2023, utført av (el-firma F.E)
- Nytt tak i 2022, utført av (firma R). Undertak, tak tekking, sløyser, takrenner m.m. ble fornyet.
- All kledning byttet i perioden 2017-2022
- Varmepumpe montert i 2018
- Kjøkkeninnredning fra 2018
- Alle vinduer byttet i perioden 2015-2018
- Drenering utbedret med egeninnsats i perioden 2014-2015
- Gulv i kjeller ble hugget opp i 2014. Fastemasser ble byttet ut med pukk for drenering. Det er lagt ny dampspærre, isolasjon og støpt nytt gulv i uinnredet kjeller
- Ny vindtetting i hovedetasje, noe utbytte av isolasjon.
- Ny vindtetting og ny isolasjon i underetasje og etasjeskille

Se ellers selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven for detaljer.

Det selger sitter på av dokumentasjon på arbeid vil bli delt med kjøper av eiendommen.

Underetasjen og noe av finpussen på eiendommen generelt gjenstår, og her er det spennende muligheter for den som vil.

(...)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort betydelig endringer/ominnredninger i hovedetasjen, uten at det foreligger reviderte tegninger i forhold til godkjent status. Sokkeletasjen er uinnredet og her foreligger ikke tegninger. hverken for dagens situasjon eller planlagte innredninger.

Det foreligger følgende ferdigattester og tegninger hos (kommunen), alt vedlagt i salgsoppgaven:

- Ferdigattest for tilbygg og garasje datert 13.11.1980
- Godkjente tegninger for garasjetilbygg fra 1977
- Godkjente tegninger og karts-kisse for tilbygg på huset fra hhv. 15.03.1973 og 12.06.1973
- Ferdigattest for enebolig datert 5.11.1964

- Godkjente tegninger og kartskisse for enebolig datert 20.12.1960

(...)

Utleieadgang

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel per i dag. Skal underetasjen innredes til utleieformål er kjøper ansvarlig for nødvendig godkjenning hos kommunen.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012. Selger opplyste bl.a. følgende:

- Ikke kjennskap til at boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak
- Opplyst om at selger ufaglært har bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom i 2015 (uinnredet kjellerrom er klargjort til bolig formål), som det ikke var innvilget tillatelse fra kommunen for
- Boligen selges ikke med utleiedel

Selger opplyste under «Andre opplysninger» i egenerklæringsskjemaet om følgende:

Huset opprinnelig byggår er 1965. Huset ble overtatt i 2012. Det er utført påbygg og ombygginger av huset av tidligere eier som vi ikke har full oversikt over.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. om lovlighet at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det ble videre bl.a. opplyst om omfattende «*ominnredninger i hovedetasjen og klargjøring for innredninger i sokkeletasjen, utført både som eget arbeid og håndverkerarbeid. Hovedetasjen er ny-innredet. Ref. eiers egenerklæring for nærmere angivelse av arbeider som er utført.*» Det fremgikk videre bl.a. at «*Det er gjort betydelige endringer/ominnredninger i hovedetasjen, uten at det foreligger reviderte tegninger i forhold til godkjent status. Sokkeletasjen er uinnredet og her foreligger ikke tegninger hverken for dagens situasjon eller planlagte innredninger*».

Det fremgikk videre følgende om boligen innledningsvis i tilstandsrapporten:

Byggeår

1964

Standard

Pent innredet etter oppussing/ny-innredning i hovedetasjen, der det er brukt moderne innredninger og normalt gode kvaliteter. Uinnredet kjeller, påbegynt arbeider med utlekting av vegger og nedforing av himling.

Vedlikehold

Normalt gode kvaliteter i bygningskonstruksjonen etter byggetperiodenes standard. Nykledde fasader, nylagt takteking, nyere vinduer. Bærekonstruksjoner er i stor grad originale og byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

Tilbygg / modernisering

1978 Tilbygg Tilbygget (omtrentlig årstall iht. stemplede tegninger).

I tilstandsrapporten fremgikk det at forstøtningsmurer ble gitt TG 3 («store eller alvorlige avvik»), det ble beskrevet avvik og det fremgikk to bilder av mur på eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.12.23, og overtatt av kjøper den 23.2.24. Det fremgikk bl.a. følgende i overtagelsesprotokollen:

INFO VEDR. REKLAMASJONSSAK: Kjøper har etter avtaleinngåelse vært inne i boligen på egenhånd og noterer her at de har "avdekket at det er foretatt flere søknadspliktige tiltak som det ikke er sendt inn nødvendige søknader til kommunen for. Dette innebærer blant annet fasadeendringer på boligen og inngrep i boligens

bærende konstruksjoner. Dette var det ikke opplyst om forut for avtaleinngåelsen. Kjøper er av den oppfatning at forholdene utgjør en mangel ved boligen, og forbeholder seg retten til å fremme et mangelskrav." Selger uttrykker seg uenig i formuleringen over. Den fullstendige reklamasjonen håndteres av partenes forsikringsselskaper.

I klagen fremgår det at kjøper i januar 2024 tok kontakt med en arkitekt i anledning arbeider knyttet til å få underetasjen godkjent som rom for varig opphold. Det skal i den anledning ha blitt avdekket at det var gjort flere endringer ved boligen som det ikke var opplyst om i salgsoppgaven. Det ble reklamert over forholdet 6.2.24 og 9.2.24.

I skaderapport av 8.3.24 fra takstfirma V. AS, ble det konkludert med følgende:

Vi har registrert to ulovlige forhold som begge ser ut til å være greit bygget, til tross for manglende søknad og tillatelse. Forholdene må bringes i orden før det påløper ytterligere kostnader til retting eller dagbøter for ulovlige tiltak.

Det er fremlagt referat av 25.4.24 fra forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten i kommunen, hvor det bl.a. fremgår at det er bygget mur på eiendommen som fremstår søknadspliktig, og at det antas at tiltaket er ansvarsbelagt. I referatet var det bl.a. inntatt tre bilder av eiendommen.

Kjøper reklamerte over også dette forholdet 6.5.24.

Det er fremlagt oversikt av 3.2.25 fra arkitektfirmaet K. på arbeid med legalisering av tiltak på eiendommen på samlet kr 45 825 inkl. mva. Det er fremlagt faktura fra kommunen av 9.12.24 tilknyttet tillatelser om endringer av boligen på kr 35 130 inkl. mva. Det er videre fremlagt faktura av 2.6.25 og 26.2.24 fra takstfirma V. AS på totalt kr 47 500 inkl. mva. for ansvarsretter ifm. tiltak.

Kjøper har også innhentet to bilder av boligen fra det som er opplyst å være Finn-annonse fra hhv. 2012 og 2023.

Kjøper har anført at det foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Kjøper har videre påberopt seg at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og har bl.a. vist til at det ikke ble gitt opplysninger om at det var foretatt endringer i boligens bærende konstruksjoner, fasadeendringer, og opplysninger om at det var etablert en støttemur uten godkjennelse fra kommunen. Kjøper viser videre bl.a. til at de søknadene som krevdes for å få tiltakene godkjent var langt mer omfattende enn hva som var påregnelig sett opp mot de opplysninger som ble gitt forut for avtaleinngåelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 128 455, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt den 8.6.25, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper ervervet et uferdig prosjekt, hvor det ble gitt tydelige opplysninger om manglende godkjenninger i både hovedetasje og kjeller. Salgsoppgaven ga kjøper tydelige opplysninger om at siste utstedte ferdigattest er fra 1980 og at det er gjort betydelige endringer uten at disse var omsøkt. Ferdigattester gis ikke før tiltaket er fullført, og kjøper var klar over at støttemuren var uferdig på avtaletidspunktet. Foretaket har videre bl.a. vist til at boligen er i tråd med det avtalte og i tråd med kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 og 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1 eller 3-2, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Sekretariatet viste i begrunnelsen bl.a. til at det ble gitt en rekke opplysninger ved salget som varslet om at det kunne foreligge avvik ved byggesøknader/godkjenning av dagens bruk.

Nemnda har i all hovedsak kommet til samme resultat som sekretariatet og legger på samme måte avgjørende vekt på de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om manglende godkjenninger i både hovedetasje og kjeller. Salgsoppgaven ga kjøper tydelige opplysninger om at siste utstedte ferdigattest var fra 1980, samt at det var gjort betydelige endringer uten at disse var omsøkt.

Nemnda har likevel kommet til at kjøper kunne forvente at støttemuren øst på eiendommen, beliggende tett på nabogrensen, var godkjent av kommunen. Risikoopplysningene som ble gitt om denne, var utelukkende knyttet til tilstanden – ikke godkjenningen. Det foreligger derfor for dette avviket en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes til kr 14 000, som synes å være kommunens godkjenningskostnad. Fra dette skal egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd trekkes fra. Prisavslaget blir dermed kr 4 000.

Forsinkelsesrente etter renteloven § 2 er krevd og tilkjennes, jf. FinKN 2024-689.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).