

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-752

29.6.2026

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

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

Uriktig opplysning om antall soverom? – megleransvar? – krav i TEK 10/TEK 17 – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1937 ble solgt «som den er» for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.21. Boligen ble markedsført som en «Lekker 4-roms selveier», og det ble opplyst om tre soverom. Det fremgikk videre av salgsprospektet at «Leilighetens romløsning er noe endret fra originale og tidligere godkjente bygningstegninger». I forbindelse med videresalg, oppdaget kjøper at boligen kun hadde to godkjente soverom og at det tredje kun var godkjent som «arbeidsrom». Kjøper anførte at både selger og megler ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var noen hindringer for å få rommet godkjent som et soverom. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ikke godkjent soverom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Vestlandet oppført i 1937.

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

LEKKER 4ROMS SELVEIER MED FANTASTISK UTSIKT.

(...) Inneholder: Entré/gang, bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

(...) Antall soverom: 3

(...) Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus i 2 etasjer og kjeller 29.01.1941.

Det foreligger ferdigattest for vindusendring datert 22.03.1978.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig datert 19.06.2004

(...) Diverse

Leilighetens romløsning er noe endret fra originale og tidligere godkjente bygningstegninger, og det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Arealopplysninger (...)

- Sov 1: 16,4 m<sup>2</sup>.

- Sov 2: 10,3 m<sup>2</sup>.

- Sov 3: 6,4 m<sup>2</sup>.

(...) Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2018. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen, og «Nei» på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.21, og overtatt av kjøper den 10.6.21.

I forbindelse med videresalg av eiendommen avdekket kjøper at boligen kun har to godkjente soverom, og at det tredje rommet er godkjent som «arbeidsrom» på siste godkjente byggetegninger hos kommunen.

I e-post av 3.10.25 har megler R anslått et tap på mellom kr 200 000 og kr 500 000 som følge av at boligen måtte markedsføres som en 3-roms og ikke en 4-roms.

Kjøper har opplyst at de ikke hadde anledning til å iverksette en søknadsprosess siden de allerede hadde kjøpt seg ny bolig. En søknadsprosess ville medført stopp av salget og store kostnader til mellomfinansiering, megler og øvrige transaksjonskostnader. Kjøper var derfor nødt til å fullføre salgsprosessen med å avvertere boligen som en 3-roms.

Kjøper har videre opplyst at det tidligere er inngått et forlik på kr 38 946 for manglende godkjenning av utbygging av altanen, og at forholdet må ses i sammenheng.

Foretaket har anført at de ikke kan se at det foreligger noen hinder for at rommet kan godkjennes til varig opphold slik det er utformet.

Foretaket har lagt frem en kommentar fra takstmann R som bl.a. uttaler:

Jeg ser ingen grunn til at dette rommet ikke kan være et godkjent soverom.

Etter det jeg har blitt opplyst er rommet godkjent som arbeidsrom/kontor. Da er det godkjent som et rom som regnes som hoveddel, og endret bruk er ikke søknadspliktig. Rommet kan dermed fritt brukes som soverom, uten at dette er ulovlig bruk.

I tillegg, om rommet kun hadde vært godkjent som tilleggsdel (bod), ville det vært fullt mulig, og enkelt å få søkt om bruksendring av rommet.

Det er ingen konkrete nedre krav til størrelse, utover at rommet skal kunne tjene til sin tiltenkte funksjon.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at det ved salget tydelig ble opplyst at eiendommen var en 4-roms. Kjøper har også anført at selger eller megler måtte kjenne til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000, og forsinkelsesrente regnet fra 17.10.25.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper ved salget ble gjort oppmerksom på at rominndelingen avviker fra opprinnelige byggetegninger. Videre har foretaket anført at de ikke ser noen grunn til at soverommet ikke skal bli godkjent slik det er utformet.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at det ble gitt uriktige opplysninger i salgsoppgaven.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysningene som ble gitt ved salget om antallet soverom i leiligheten. Saken reiser særlig spørsmål ved om det var korrekt å markedsføre leiligheten med tre soverom, når leiligheten i henhold til kommunens plantegninger kun hadde to godkjente soverom samt ett arbeidsrom, som på salgstidspunktet ble brukt som soverom. I sekretariatets drøftelse heter det:

Sekretariatet har kommet til at megler har gitt mangelfulle/misvisende opplysninger ved salget. Eiendomsmegleren har en lovbestemt plikt til å opplyse om boligens ferdigattest, jf. eml. § 6-7 andre ledd nr. 8, og det må kunne legges til grunn at megler reagerer på «åpenbare misforhold» mellom godkjent og faktisk bruk, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 159 og NOU 2006:01 s. 122.

I salgsprospektet har megleren vist til ferdigattest for bruksendring av eiendommen. Under punktet «Diverse» i salgsprospektet hadde megler opplyst at «leilighetens romløsning er noe endret fra originale og tidligere godkjente bygningstegninger». Sekretariatet legger etter dette til grunn at megler hadde sett byggetegningene, og var kjent med at det forelå avvik fra godkjente tegninger. Megler ga imidlertid ingen ytterligere informasjon om hva endringen bestod i, og boligen ble markedsført med 3 soverom. Vi forstår det slik at byggetegningene heller ikke var vedlagt prospektet ved salget.

Slik saken er opplyst for oss, har vi etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger det en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-8. Det legges videre til grunn at opplysningene må antas å ha virket inn på avtalen.

Nemnda er kommet til en annen konklusjon enn sekretariatet og kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er enighet om at det fremgår av kommunens godkjente plantegninger at leiligheten har to soverom samt ett arbeidsrom på 6,4 m<sup>2</sup>. Kjøper har ikke hatt innvendinger til at arbeidsrommet ble medtatt i boligens P-rom, og det er ubestridt at rommet ble brukt som soverom og beskrevet i samsvar med bruken i salgsdokumentene. Som det fremgår over, var det også ved salget opplyst at leilighetens romløsning er noe endret fra originale og tidligere godkjente bygningstegninger. I salgsprospektet het det:

Leilighetens romløsning er noe endret fra originale og tidligere godkjente bygningstegninger, og det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at rommet ikke lovlig kunne benyttes som soverom, eller at det foreligger hindringer som tilsier at kommunen ikke vil godkjenne at rommet benyttes som soverom. Det vises til vurderingen fra takstmann R, hvor det heter:

Jeg ser ingen grunn til at dette rommet ikke kan være et godkjent soverom.

Etter det jeg har blitt opplyst er rommet godkjent som arbeidsrom/kontor. Da er det godkjent som et rom som regnes som hoveddel, og endret bruk er ikke søknadspliktig. Rommet kan dermed fritt brukes som soverom, uten at dette er ulovlig bruk.

I tillegg, om rommet kun hadde vært godkjent som tilleggsdel (bod), ville det vært fullt mulig, og enkelt å få søkt om bruksendring av rommet.

Det er ingen konkrete nedre krav til størrelse, utover at rommet skal kunne tjene sin tiltenkte funksjon.

Dette står helt klart i TEK 17 på paragraf 12-7.

Slik saken er opplyst, finner nemnda at takstmann Rs vurderinger må legges til grunn. Det er ikke anført noe som gir grunnlag for å betvile hans konklusjoner.

Kjøper har innvendt at arbeidsrom ikke er rom for varig opphold i en ordinær boenhet, men kun i et arbeids- og publikumsbygg, jf. TEK 17 § 2-3. Nemnda er ikke enig i dette. Det fremgår av veiledningen til § 13-12 (2) i TEK 10 at rom for varig opphold forstås som «stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. I byggverk for publikum og arbeidsbygning vil i tillegg alle arbeidsrom og publikumsrom være rom for varig opphold». Etter TEK 10 var altså arbeidsrom ansett å være rom for varig opphold, i både boenheter og publikumsbygg. I TEK 17 er definisjonen av rom for varig opphold endret til «stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom». Departementet har i en tolkningsuttalelse datert 16.3.18 (18/1128-2), uttalt at endringen medfører «ingen realitetsendring, bare en presisering av at begrepet 'arbeidsrom' ikke var ment å være uttømmende».

På denne bakgrunn er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. også FinKN 2023-522 som har flere likhetstrekk med denne saken. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at det ikke er adgang til å benytte rommet som et soverom, og det er heller ikke sannsynliggjort at kommunen vil nekte godkjenning av bruken av rommet som soverom uten at det gjøres fysiske endringer.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*