

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-829

4.8.2026

HDI Global Specialty SE

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

Flere forhold – trimrom ikke tilknyttet hoveddel – ikke godkjent soverom – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 2008 ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen hadde et trimrom i underetasjen. Det fremgikk i salgsprospektet at trimrommet var en del av hoveddelen i underetasjen. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at opprinnelig bod i underetasje i dag ble benyttet som trimrom. Trimrommet ble omtalt som P-rom i tilstandsrapporten. Flere år etter overtakelse reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, bl.a. at soverom og trimrom i underetasjen ikke var søkt bruksendret hos kommunen. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at noen av forholdene var foreldet, og at noen forhold var forlikt tidligere. Foretaket kunne uansett ikke se at det forelå mangelansvar. Nemnda kom til at trimrommet som ikke var en del av boligens hoveddel og den uomsøkte bruksendringen av soverommet utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 1 095 956, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere forhold, 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 enebolig på Østlandet oppført i 2008. Før salget ble det fremlagt et salgsprospekt, et egenerklæringsskjema fra selger samt en tilstandsrapport. Boligen ble solgt «som den er» for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.19, og overtatt av kjøper den 25.4.19.

I klagen har kjøper påberopt seg at følgende syv forhold utgjør mangler etter avhendingslova:

1. Etablering av intern forbindelse for å gjøre bod til «hoveddel»: kr 576 000
2. Riving og flytting bad: kr 300 000
3. Søknad soverom: kr 3 914
4. Utbedring radon: kr 37 500
5. Utbedring gulvvarmeanlegg: kr 161 142
6. Miniventilator: kr 4 500
7. Økte strømavgifter: kr 12 000

Totalt kr 1 095 956

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Etablering av intern forbindelse for å gjøre bod til «hoveddel»

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Innhold - veranda på ca. 65 kvm

U. ETASJE (84 kvm BRA):

Hoveddel ca. 31 kvm: Trimrom med egen inngang samt bod/lagringsplass.

Utleiedel ca. 53 kvm: Entre til gang, baderom med wc og opplegg for vask/tørk, 2 soverom og stue i åpen løsning med kjøkken. Utgang fra stue til markterasse.

1. ETASJE (89 kvm BRA):

Adkomst via overbygget inngangsparti til stor hall/ garderobegang. Bod, dusjbad med wc og vaskerom. Stor stue/spisestue i åpen løsning med kjøkken. Bi-inngang til vaskerom. Utgang fra stue og kjøkken til veranda.

2. ETASJE (77 kvm BRA):

Stue, 4 soverom og stort baderom med wc.

Alle rom inngår i beregning av P-rom foruten bod. Siden byggeåret er det foretatt noen planløsningsmessige endringer.

Generell info: Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller Srom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Det var inntatt en planskisse av underetasjen i salgsprospektet som omtalte rommet som «Trimrom».

Vedlagt salgsprospektet lå boligens ferdigattest datert 6.10.09. Der fremgikk det at bygningens art var «Nybygg, Enebolig med hybel», at tiltakets bruksareal var 250 m² og at hybelens bruksareal utgjorde 52 m². Vedlagt salgsprospektet lå også boligens matrikelbrev datert 23.8.18. Der fremgikk bl.a. at boligen hadde tre etasjer, at bruksarealet var 250 m², og at boligen besto av to bruksenheter – boligen samt hybelen på 52 m².

Vedlagt salgsprospektet lå også reguleringsbestemmelser hvor det bl.a. fremgikk at det tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² (BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser).

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2010, og at boligen hadde en hybel på 53 m² og at denne var godkjent hos bygningsmyndighetene ved ferdigattest av 6.10.09.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. om arealberegning at «Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige». Det var videre opplyst at rommene var benevt etter bruk, og ikke nødvendigvis oppfylte krav til oppholdsrom.

Det fremgikk videre bl.a. følgende om bebyggelsen i tilstandsrapporten:

Boligen er vurdert ut i fra den stand den var på besiktigelsesdagen.

Enebolig over 3 plan. Oppført i 2008. Sokkelleilighet i underetasje.

Opprinnelig bod i sokkelleilighet er omgjort til soverom.

Opprinnelig store bod i underetasje, er pr. d.d. benyttet som trimrom.

I tilstandsrapporten ble trimrommet omtalt som P-rom.

Kjøper reklamerte den 17.3.23 over følgende:

Kjøper har avdekket at soverom og trimrom i underetasjen, samt potensielt andre rom, trolig ikke er godkjent for varig opphold. Det reklameres med dette over forholdet. Det er ikke sagt noe i salgsoppgaven

rundt dette, og det anføres at dette utgjør en rettslig mangel dersom dette stemmer. Forholdet vil utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8 (og 3-7), samt at det utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 – både isolert sett men også fordi det tidligere er avdekket en betydelig mengde feil med boligen der selgers eierskifteforsikring har betalt ut en større sum. Denne side vil avklare de faktiske forhold og det vil fremmes et krav dersom det er korrekt at deler av underetasjen ikke er godkjent for varig opphold.

Det er fremlagt to rapporter datert 17.10.24 og 8.3.25 fra hhv. U. AS og S. AS som vurderer det påberopte forholdet forskjellig. De fagkyndige var enige i at trimrommet ikke var godkjent som hoveddel, men var uenige om det er et krav om intern forbindelse fra trimrommet til andre deler av boligen. Kostnader tilknyttet søknad til kommunen om endring av trimrom fra tilleggsdel til hoveddel ble i de to rapportene estimert til hhv. kr 50 000 og kr 47 950.

Det er fremlagt e-post av 6.2.26 fra S. AS til kommunen, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Jeg viser til min vurdering i vedlagte rapport, og ber kommunen ta stilling til følgende:

- Om kommunen vurderer trimrom som rom som må tilfredstille krav til varig opphold?
- Om kommunen vurderer at en bruksendring fra bod til trimrom vil kreve intern forbindelse til annen hoveddel, eller om det kan fungere som en selvstendig bruksenhet med egen inngang så lenge det ikke benyttes som rom for varig opphold.

I svar datert 9.2.26 fra kommunen til S. AS fremgikk følgende:

Viser til henvendelse vedrørende spørsmål om klassifisering og bruk av trimrom.

Å ta i bruk en bod (tilleggsdel) som trimrom (hoveddel) er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det stilles ikke krav om intern forbindelse mellom rommet og resten av boligen for at rommet skal kunne klassifiseres som hoveddel.

Dette kan ses i sammenheng med at det etter gjeldende regelverk kan være tillatt å innrede blant annet uthus som kontor, atelier, treningsrom eller andre hoveddeler uten at det etableres intern forbindelse til boligen. Dette forutsetter at rommet ikke tilrettelegges for overnatting eller tas i bruk som selvstendig boenhet, samt at rommet oppfyller relevante tekniske krav, herunder krav til romhøyde og tilstrekkelig lysinnslipp.

Kommunen imøteser derfor en eventuell søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for det aktuelle rommet, dersom rommet ikke tilbakeføres til bod.

Det er fremlagt Finn-annonse fra selgers kjøp av boligen i 2010. Der fremgikk det bl.a. at boligens P-rom var 219 m², med et totalt bruksareal på 251 m², og at boder ikke var medtatt i P-rom. Trimrommet ble beskrevet som et uinnredet disponibelt rom.

I en uttalelse fra kommunen datert 30.3.26 fremgikk det at kommunen «vurderer at trimrom er et rom for varig opphold og en del av boligens hoveddel». Senere samme dag spurte kjøper kommunen om ikke rommet måtte oppfylle diverse relevante tekniske krav. I et svar fra kommunen den 31.3.26 svarte kommunen at de i tidligere e-post feilaktig hadde opplyst at trimrommet er en hoveddel. Det riktige var at rommet i dette tilfellet var en del av boligens tilleggsdel, siden rommet ikke hadde intern forbindelse med øvrige hoveddeler. For at rommet skulle inngå i hoveddelen, måtte det ifølge kommunen etableres intern forbindelse mellom hoveddelen og trimrommet. Det ville måtte søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter plan- og bygningsloven.

Foretaket har vist til en uttalelse fra kommunen til S. AS datert 16.4.26, hvor kommunen skrev at det ikke var noe i veien for å bruke rommet som trimrom som det sto i dag, men at rommet ikke ville kunne betraktes som en hoveddel uten å etablere intern kommunikasjon med hovedenheten.

2. Riving og flytting bad

Kjøper etablerte et bad i sin eiertid i en del av trimrommet. Kjøper skal ha stolt på at rommet var en «hoveddel» og godkjent til varig opphold. Det koster kr 300 000 å flytte badet, jf. rapporten fra S. AS. I rapporten fra S. AS fremgår det videre bl.a. følgende når det gjelder nødvendigheten av å flytte badet i underetasjen: «Trimrommet er bygget om med nytt bad i regi av kjøper. Eneste mulig plassering av trapp er ned der bad er etablert. Badet må derfor flyttes til ny plassering.»

3. Søknad soverom

Ved salget ble det i salgsprospektet opplyst at det var to soverom i underetasjen.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at hybelen i underetasjen med bl.a. to soverom var godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigattest av 6.10.09.

I tilstandsrapporten fremgikk det at opprinnelig bod i sokkelleilighet var omgjort til soverom. Det fremgikk videre at underetasjen besto av utleiedel med to soverom pluss et trimrom.

Kjøper reklamerte den 17.3.23 over at et soverom i underetasjen ikke var godkjent for varig opphold. Fremlagt korrespondanse mellom kjøper og kommunen viser at kjøper hadde vært i kontakt med kommunen tidligere i mars 2023 med sikte på mulig utleie/husvære for flyktninger, og at plan- og bygningsetaten i den forbindelse hadde gjort kommunen oppmerksomme på at den siste godkjente plantegningen viste at det kun var ett godkjent soverom. Det ble bemerkt at en omgjøring fra bod til soverom krevde søknad om bruksendring. Kommunen gjorde kjøper oppmerksom på forholdet.

Det er fremlagt faktura av 13.4.23 på kr 3 914 fra kommunen for «Gebyr for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel».

4. Radon

Ved salget ble det bl.a. opplyst om følgende i salgsprospektet:

Adgang til utleie / dagens leieforhold

Separat utleiedel i underetasje – ikke leid ut pr d.d. Selger opplyser potensial for utleieinntekt kr. 10 til 12 tusen pr. mnd. Ved utleie er det nå krav til å radonmåle utleieenheter – selger har ikke foretatt radonmåling.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger «Nei» på spørsmål om det var foretatt radonmåling.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at det ikke var utført radontest av boligen, og at radonmåling anbefales på generelt grunnlag.

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er forhøyede radonverdier i boligen (mellom 62 og 664 Bq/m³), og dokumentasjon på utbedringskostnader på ca. kr 37 500. Kjøper reklamerte den 15.12.22.

5. Utbedring gulvvarmeanlegg

I salgsprospektet fremgikk det at boligen hadde vannbåren gulvvarme. Det fremgikk videre bl.a. følgende:

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i underetasje, 1.etasje og baderom 2. etasje.

Peisovn i stue i 1. etasje.

I stedet elektrisk via panelovn.

Det medfølger ikke varmekilder på rom som ikke har dette fastmontert på visning.

Det ble i selgers egenerklæringsskjema ikke opplyst om feil med gulvvarmen.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at det var vannbåren gulvvarme i underetasje, hele 1. etasje og bad i 2. etasje. Det ble bemerkt at varmekilder ikke var funksjonstestet og at kontroll av utstyr anbefales.

Kjøper reklamerte 21.5.19 over bl.a. følgende:

Det er også avdekket at varmekablene i gangen kun varmer en liten flate, og ikke i hele gangen.

Kjøper reklamerte 23.4.20 over bl.a. følgende:

varmekabler i halve gangen virker ikke

I rapport av 11.6.20 fra T. AS fremgikk:

Gang i 1. etg som er flislagt har 2 varme soner hvorav 1 er tenkt til gang og 1 er tenkt til stuen. Sonen for stuen går ut i gangen og dekker ca. 3 fliser i parallel lengde med stueveggen. Det vil si at når varen i stuen er skrudd av på sommertid vil det bli kalde soner i gangen. Dette burde tidligere eier ha informert om ved salg.

Konklusjon.

Ved utbedring må gulv pigges opp og det må legges en ny sløyfe for gangen og sløyfen inn til stuen må forkortes og kobles direkte til skapet.

I rapport av 17.7.20 fra takstmann O. fremgikk:

TEKNISK VURDERING

Den vannbårende gulvvarmen i gangen virker på nesten hele gulvflaten, med unntak av en bredde på ca. 70 cm bredde mot stuen, som er koblet sammen med varmekursen til stuen. Det er uvisst hvorfor dette er oppstått, men det antas at under bygging av boligen ble varmekursene for gangen og stuen lagt feil. Ferdsel mellom bad og vaskerommet fra de andre deler boligen vil man passer det området som ikke varme hvis det ikke er påsatt varme i stuen. Hvis varme er satt på i stuen vil det også være varme i denne delen av ganggulvet, sammen med varmen i resterende ganggulvet.

(...)

For at hele ganggulvet skal varmes opp på en enkelt varmesløyfe anbefales det at flisene fjernes og det legges lavtbyggende varmekabler og nye fliser.

Foretaket fremsatte 27.1.21 et tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 300 000 «*knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.*»

Kjøper fremsatte 15.12.22 reklamasjon over bl.a. følgende:

Vannbårent gulvvarmeanlegg virker heller ikke som det skal. Selv om man nedjusterer termostaten, så jobber fortsatt anlegget for fullt.

Det er fremlagt rapport av 11.12.23 fra firma R. som pekte på flere avvik ved gulvvarmeanlegget. Utbedringskostnadene i rapporten er knyttet til nytt styringssystem og bytte av fordelere til gulvvarme, og utgjør samlet kr 161 142 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger opplyst at anlegget fungerte som det skulle da boligen ble overlevert kjøper.

6. Miniventilator og 7. Økte strømutgifter

Kjøper har vist til at innkjøp av miniventilator og økte strømutgifter er tilknyttet fukt i underetasjen (dugg/råte i vinduskarmer).

Kjøper har ikke fremlagt dokumentasjon tilknyttet kostnadene eller hvorfor de påberopte avvikene har medført behov for ventilator og økt strømforbruk.

Kjøper reklamerte 23.4.20 bl.a. over:

- Murveggene begynner å flasse-

- Mugg eller fukt på utvendig på veggene i underetasje.
- ingen lufteluker i vinduene i huset. Vinduene har begynt å få sprekker.
- vinduene i utleiedelen har fått mugg og sopp allerede. Det luftes hver dag. Luftelukene er åpne men det oppstår kondensvann mellom åpningene uansett.
- masse byggmessig feil i trimmrom og utleiedel. Kommer giftig luft fra grunnen.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjør mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det er vist til at selger, megler og takstmannen ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og til at det foreligger en vesentlig mangel. Foretaket kan ikke høres med anførselene om at kravet er avskåret grunnet tidligere forlik, for sen reklamasjon eller foreldelse, jf. bl.a. avhl. § 4-19 og fl. § 2, jf. § 3. Når det gjelder trimrommet, er det dokumentert at dette ikke kan innlemmes i hoveddelen uten at det etableres intern forbindelse, og rommet er heller ikke P-rom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på totalt kr 1 095 956, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Det er vist til at reklamasjonspunkt 4, 5 og 6 (radon, gulvvarme og miniventilator) ble endelig forlikt i 2021, subsidiært at det er reklamert for sent på disse forholdene, og at de er foreldet, avhl. § 4-19 og fl. § 2, jf. § 3. Reklamasjonspunkt 1 og 3 (trimrom og søknad soverom) er også tapt grunnet for sen reklamasjon og foreldelse, jf. avhl. § 4-19 og fl. § 2, jf. § 3. Det er ikke dokumentert at kjøper har fått økte strømkostnader. Kommunen har bekreftet at trimrommet ikke er ulovlig, og at det ikke krever omsøking.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om trimrom (punkt 1), jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Øvrige mangelsinnsigelser førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold og anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Radon

Det var ved salget opplyst at det ikke var målt radon i boligen. Kjøper overtok boligen i 2019, og fremsatte 15.12.22 reklamasjon over høyt radonnivå i kjelleren. Det er fremlagt dokumentasjon på målte verdier i boligen mellom 62 og 664 Bq/m³ i perioden 2023-2024. Det er ikke opplyst i saken hvorfor kjøper først 3,5 år etter overtakelse reklamerte over radonnivået i boligen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det var reklamert for sent over radonnivået i boligen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at etter avhl. § 4-9 har kjøper plikt til å undersøke eiendommen etter at kjøper har overtatt bruken. Sett i lys av opplysningene kjøper mottok om radon ved salget, er nemnda enig i at kjøpers undersøkelsesplikt etter overtakelse ikke er overholdt og at reklamasjonen følgelig ikke er rettidig.

Utbedring av gulvvarmeanlegg

Sekretariatet fremholdt følgende om kjøpers mangelsanførsler på dette punktet:

Kjøper hadde problemer med gulvvarmen etter overtagelse, og hadde to fagkyndige inne på befaring i 2020. Det ble gjort en utbedring tilknyttet gulvvarmen i den ene gangen.

Kjøper reklamerte 15.12.2022 over «Vannbårent gulvvarmeanlegg virker heller ikke som det skal. Selv om man nedjusterer termostaten, så jobber fortsatt anlegget for fullt.» Det er fremlagt en rapport datert 11.12.2023 fra firma R, som peker på flere avvik ved gulvvarmeanlegget.

Kjøper tok over boligen 25.04.2019, og fremsatte ny reklamasjon tilknyttet avvik ved gulvvarmeanlegget i desember 2022, 3,5 år etter overtagelse. Den fremlagte rapporten som beskriver tre avvik ved gulvvarmeanlegget er datert 4,5 år etter overtagelse.

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, ble det ved salget i 2019 bl.a. opplyst at varmekilder ikke var funksjonstestet, og at kontroll av utstyr anbefales. Den fremlagte rapporten fra firma R fra 2023 peker på flere avvik tilknyttet gulvvarmeanlegget. Slik vi oppfatter det, skyldes de påberopte avvikene elde/slitasje. Vi vurderer at det påberopte forholdet er innenfor hva kjøper måtte forvente av boligens gulvvarmeanlegg, og forholdet utgjør ikke et relevant avvik ved vesentlighetsvurderingen.

Selger har ifølge foretaket opplyst ikke ha kjennskap til avvik ved gulvvarmen. Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at dette ikke stemmer, og vi kan ikke se at det er grunnlag for å komme til opplysningssvikt når det gjelder dette reklamasjonspunktet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Ettersom vi har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel, anser vi det ikke nødvendig å ta stilling til om forholdet ble forlikt i 2021 eller om det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum på dette punktet.

Miniventilator/økte strømutfgifter

Sekretariatet fremholdt følgende om dette punktet:

Slik vi oppfatter det, er disse punktene påberopte utbedringskostnader og/eller erstatningskrav tilknyttet fukt i underetasjen (dugg/råte i vinduskarmer), et forhold vi oppfatter ble forlikt 27.01.2021. Vi kan ikke se at kjøper har krav på å få dekket disse postene. Vi viser til bl.a. FinKN 2025-164 med videre henvisninger til langvarig nemndspraksis, og det som fremgår der om at hovedregelen ved inngåelse av forlik mot at en sak avsluttes, er at saken er oppgjort med endelig virkning, og at partene ikke har mer å kreve av hverandre i anledning mangelssaken.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon, og kan ikke se at kjøpers krav på dette punktet kan føre fram.

Trimrommet del av boligens hoveddel?

Nemnda legger til grunn at etableringen av trimrom i den aktuelle boden i seg selv ikke er søknadspliktig og at det ikke er noe til hinder for at boden benyttes som trimrom, jf. e-post av 16.4.26 fra kommunen. Etter nemndas syn er det ved salget ikke gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

I salgsprospektet er det imidlertid opplyst at trimrommet er en del av boligens hoveddel. Dette er ikke korrekt, jf. e-post av 31.3.26 fra kommunen hvor det heter:

I tidligere e-post ble det feilaktig opplyst at trimrommet er en hoveddel. Det riktige er at trimrommet i dette tilfellet er en del av boligens tilleggsdel. Dette følger av at rommet er i tilknytning til boligens hovedetasje, men ikke har intern forbindelse med øvrige hoveddeler.

Som eksempel kan man ikke etablere eneste kommunikasjonsvei mellom stue og kjøkken (hoveddeler) via en bod (tilleggsdel) .

For at arealet skal kunne inngå i boligens hoveddel, må det etableres intern forbindelse mellom hovedetasjen og trimrommet. Det gjøres også oppmerksom på at det må sendes søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. plan- og bygningsslovgivningen.

I e-post av 16.4.26 presiserer kommunen følgende:

Ser at tidligere e-post inneholdt en liten autokorreksjon gjort automatisk av Word. Skulle stå boligens hoved-enhet, og ikke hovedetasje.

Ja, det er ikke noe i veien og bruke rommet som det står i dag som et trimrom. Men rommet vil ikke kunne betraktes som hoveddel, uten å etablere intern kommunikasjon med hoved-enheten. Minne rom at rommet ikke kan benyttes til overnatting.

Nemnda legger kommunens redegjørelser til grunn og finner det følgelig sannsynliggjort at det er gitt uriktige/ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Trimrommet er ikke del av boligens hoveddel da det ikke er etablert en intern forbindelse (trapp) mellom trimrommet/boden og etasjen over. Etter retts- og nemndspraksis er det selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Det vises særlig til at det vil kunne ha betydning for verdsettelsen av boligen hvor stor del som er hoveddel og hvor stor del som er tilleggsdel, og informasjon om hva som er boligens hoveddel og tilleggsdel vil være av sentral betydning for de fleste kjøpere.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel på dette punktet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Søknad om soverom

Kjøper har reklamert over at et soverom i underetasjen (i hybelen) ikke var godkjent for varig opphold. Nemnda finner det sannsynliggjort at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til kjøpers forklaring i e-post av 30.3.26, hvor det fremgår at de ble klar over at soverommet ikke var godkjent for varig opphold ved e-post fra kommunen av 17.3.23. Reklamasjonen er fremsatt samme dag.

I salgsprospektet fremgikk det at utleiedelen i underetasjen hadde to soverom. Videre fremgikk det av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2010, og at boligen hadde en hybel på 53 m² og at denne var godkjent hos bygningsmyndighetene ved ferdigattest fra 6.10.09. I tilstandsrapporten fremgikk det at opprinnelig bod i sokkelleilighet var omgjort til soverom. Det fremgikk videre at underetasjen besto av utleiedel med to soverom pluss et trimrom.

Det er dokumentert at ett av soverommene i utleiedelen ikke var godkjent for varig opphold. Kjøper har søkt kommunen om bruksendring av soverommet fra tilleggsdel til hoveddel, noe som ble godkjent ved vedtak av 12.4.23.

Nemnda finner det etter dette sannsynliggjort at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget om at det ene soverommet var godkjent til bruk som soverom, jf. avhl. § 3-8. Lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Utmåling

Kjøper har krav på prisavslag knyttet til trimrommet og det ene soverommet i hybelen, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene for soverommet er begrenset til søknadsgebyret til kommunen på kr 3 914. Når det gjelder prisavslaget for trimrommet, finner nemnda det riktig å utmåle prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda finner det godtgjort at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda at prisavslaget for de to mangelsforholdene passende kan settes til kr 200 000. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper har krav på erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).