

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-840

5.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om varig oppholdsrom og soverom – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En leilighet med byggeår 1880 ble solgt for kr 3,95 mill. høsten 2023. Boligen ble markedsført med både loftstue og soverom i «4.etg». Det ble videre opplyst om ferdigattest fra 10.4.15 «vedrørende ombygging bolig». Etter budaksept ble kjøper oppmerksom på at loftsetasjen kun var godkjent som «2 stk. disponible rom». Kjøper reklamerte til foretaket, som erkjente ansvar for et prisavslag på kr 550 000. Kjøper anførte at verdiforringelsen var kr 700 000, og partene ble derfor ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 550 000, i tillegg til erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om varig oppholdsrom og soverom, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet fra 1880.

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

ANTALL SOVEROM:

2

(...)

INNEHOLDER:

Areal og fordeling pr etasje:

2.etg: 42 kvm BRA / 42 kvm P-rom

2.etg: 19 kvm BRA / 19 kvm P-rom

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

3.etg: Hall med trapp, stue/kjøkken, bad, soverom.

4.etg: Loftstue, soverom.

(...)

Soverom |

Hovedsoverommet er romslig og fint med sine 10 kvm. Her er det god plass til å innrede med både dobbeltseng og garderobeskap. Soverom nummer to ligger i boligens andre etasje og her har du også god plass til å innrede med god seng og garderobe. Veggene er malt med en tidsriktig fargetone som blir komplimentert av det naturlige dagslyset. Det er store vindusflater som gir en luftig romfølelse.

(...)

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.15 vedrørende ombygging bolig.

Det var inntatt bilder av loftsetasjen i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et samlet areal på 61 kvm (BRA og P-rom). 4. etasje inneholdt «loftstue» og «soverom». Det var krysset av «Ja» på spørsmål om det var påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, og opplyst at alternativ rømningsvei fra 4. etg. ikke var kjent.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Det ble ikke gitt noen konkrete opplysninger i egenerklæringen som indikerte at bruken av loftsetasjen som stue og soverom var ulovlig.

Boligen ble solgt for kr 3 950 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Etter budaksept ble kjøper oppmerksom på at loftsetasjen kun var godkjent som «2 stk. disponible rom». Kjøper reklamerte da umiddelbart over forholdet.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler B datert 8.5.25:

Oppdraget gjelder vurdering av leiligheten i (...) som per i dag består av en hovedetasje (3. etg, 42 kvm BRA) og en loftetasje (4. etg, 19 kvm BRA). Det er dokumentert at loftsetasjen ikke er godkjent for varig opphold, og det er i ettertid vurdert som usannsynlig at den vil kunne godkjennes, særlig grunnet brannsikkerhet og manglende rømningsmuligheter.

(...)

Beskrivelse/vurdering:

(...)

Selv om Eiendomsverdi.no angir at antall soverom i seg selv ikke gir direkte statistisk utslag, vurderes det at det å ikke kunne bruke og markedsføre boligen som en 3-roms kan redusere kjøpergruppen – spesielt kjøpere som er opptatt av utleiepotensial og fleksibilitet. Ved markedsføring med ett soverom blir kjøpergruppen smalere (enkelpersoner eller par, ikke kollektivkjøpere). Det får også en negativ effekt at et tilsynelatende fullt brukbart rom ikke er godkjent. Det vil gi et spesielt utslag for kjøpergruppen der foreldrefinansierte kjøpere. Det gir også en redusert utleieverdi og brukspotensial. Estetisk og funksjonelt fremstår rommene imidlertid som fullverdige. Arealet vil etter dagens måleregler fortsatt inngå i markedsført areal BRA-i (nye regler fra 1.1.2024). Loftet inneholder «soverom og loftstue» som i dag må omtales som bodareal. Det er rimelig å anta at en større del av kjøpergruppen ville vurdert utleie av soverommet på loft i tilfelle arealet var godkjent. Basert på leiepriser i området, kan et soverom av denne typen antas å gi en månedlig leieinntekt på kr. 6 500 –7 500. Tapt leieinntekt fra september 2023 til i dag hadde da utgjort kr. 140.000, -. Ved at en interessent ikke kan regne inn en potensiell utleieinntekt reduserer både kjøpergruppen og betalingsviljen for det aktuelle objekt.

(...)

Estimert markedsverdi med nåværende lovlighetsmangler:

Ved et salg der det må opplyses om at loftet ikke kan benyttes til varig opphold samt en gjengivelse av gjeldende lovlighetsmangler, og hvor leiligheten kun kan markedsføres som en 2-roms, vil dette påvirke kjøperinteressen negativt. Justert markedsverdi antas å være i området kr. 4 000 000,- - 4 100 000,-.

Nedjustering markedsverdi grunnet lovlighetsmangler gir da et verdiminus på kr. 700 000,-.

Foretaket innhentet en vurdering fra megler H datert 15.9.25:

På vegne av oppdragsgiver har megler fått i oppdrag å vurdere:

«Loftsetasje i boligen er ikke godkjent for varig opphold».

(...)

Meglernes vurdering:

Megler har ikke vært på befaring på eiendommen. Etter fremlagt dokumentasjon vurderer jeg feilen på følgende måte;

Bruken og godkjenningen av arealer som varig oppholdsrom har betydning for markedsverdien av en bolig. Et areal som fremstår som et innredet og funksjonelt rom (eksempelvis soverom), men som ikke er godkjent for slik bruk, vil som regel måtte markedsføres som «ikke godkjent oppholdsrom» ved videresalg. Dette påvirker kjøperes betalingsvilje, både fordi det reduserer bruksverdien, og fordi det skaper usikkerhet og potensielle reguleringsmessige utfordringer fra kommune.

I boligmarkedet (...), særlig i sentrale strøk hvor prisene er høye og arealeffektivitet er viktig, vil forskjellen mellom godkjent og ikke-godkjent oppholdsrom typisk gi en reduksjon i verdi. Basert på markedsdata og erfaringer fra lignende saker, anslås følgende:

Dersom loftsetasjen opprinnelig ble oppfattet og markedsført som godkjent oppholdsrom (f.eks. soverom og stue), vil avdekkingen av at dette ikke er tilfelle, gi et direkte verdiminus. Verdiminuset vil avhenge av størrelsen på det aktuelle arealet, bruken det hadde ved salget, og hvilken betydning det har for boligens funksjonalitet og planløsning.

(...)

Den matematiske utregning tar bare hensyn til tall og ingen andre omstendigheter rundt boligen og boligsalget og kan ikke brukes konsekvent alene. En må også ta hensyn til andre områder som for eksempel:

- Loftet kan fortsatt brukes, men ikke som rom for varig opphold.
- Deler av verdien beholdes (f.eks. til lagring, hobby, kontor, eller midlertidig bruk).
- Loft har normalt lavere m²-pris enn hovedplan.

(...)

Sammenlignbare objekter;

I august 2025 ble det solgt en 42 kvm i etasjen under for kr 3.550.000,-. Den er samme størrelse som hoveddel på denne boligen, men har 2 soverom i hoveddel. En ganske liten 3-roms leilighet.

Med tanke på at andel 6 har ett soverom med samme kvadratmeter, men i tillegg har ett ganske stort ekstra areal med mange bruksmuligheter vil jeg vurdere sannsynligheten for at disse leilighetene kan bli solgt i noenlunde samme prisleie. Noe som også vises i regnestykket over.

Basert på dette estimerer jeg et verdiminus på kr 400 000,-

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig anført at verdiminuset utgjør kr 700 000 iht. meglervurderingen fra megler B. Kjøper har vist til bl.a. FinKN 2025-10 og LG-2011-48963.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 700 000, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 21.1.24 frem til foretakets utbetaling den 18.11.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar og har utbetalt et prisavslag til kjøper på kr 550 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Foretaket har bestridt at kjøper har krav på et høyere beløp.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kunne ikke se at kjøper hadde krav på ytterligere utbetaling fra foretaket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at prisavslaget passende kunne settes til kr 550 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Partene har innhentet to ulike meglervurderinger som grunnlag for utmålingen, og de fagkyndige har gjort gjeldende ulike syn på den markedsmessige betydningen av mangelen. Megler B, som representerer kjøper, har kommet til at den manglende godkjenningen av loftsetasjen tilsier et verdiminus på kr 700 000. Megler H, som representerer foretaket, har på sin side kommet til at verdiminuset utgjør kr 400 000.

Begge vurderingene fremstår som troverdige og redegjør etter vårt skjønn for relevante forhold som bør inngå i vurderingen. Differansen på kr 300 000 viser derfor at utmålingen er krevende.

(...) etter en totalvurdering [har vi] kommet til at foretakets ansvarserkjennelse på kr 550 000 må anses som en rimelig kompensasjon for mangelens markedsmessige betydning, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet har vektlagt at beløpet ligger i midtpunktet mellom partenes verdivurderinger, samt at beløpet kvantitativt fremstår som relativt høyt sett i lys av tidligere praksis. Samtidig har vi hensyntatt at lovlighetsmangelen gjelder hele loftsetasjen, herunder soverommet, og ikke bare ett soverom som var tilfelle i ovennevnte praksis.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller saken i noe annet lys. Utmålingen blir helt konkret og temmelig skjønnsmessig. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at midtpunktet mellom de to vurderingene er et forsvarlig og rimelig holdepunkt.

Nemnda mener ellers at opplysningssvikten må sies å ligge innenfor selgers kontroll, og at det derfor er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd. Egenandel for utgifter til advokat på kr 4 000 blir derfor å tilkjenne.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).