

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-937

27.8.2026

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

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

Ulovlig utleiedel – erstatning for tapt leieinntekt – utmåling – forsinkelsesrente – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-14 og 7-1 andre ledd.

En del av tomannsbolig fra 1954 ble solgt «som den er» i mai 2020. Prisantydningen var kr 5 500 000. Boligen ble solgt med en nyere hybel fra 2016 «som kan leies ut». Etter overtakelsen ble kjøper imidlertid kjent med at hybelleiligheten var ulovlig, da kommunen aldri hadde godkjent tiltaket som krevde en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og krevde både prisavslag og erstatning for tapt leieinntekt. Foretaket erkjente ansvar for kr 700 000 og utbetalte dette beløpet til kjøper. Foretaket tilbakeviste imidlertid at kjøper i tillegg til dette hadde krav på erstatning for tapt leieinntekt, og har anført at utbetalingen var dekkende for erstatningskravet. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning for tapt leieinntekt, med tillegg av forsinkelsesrenter for både erstatningskravet og utbetalt beløp.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot foretaket som følge av ulovlig utleiedel, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig fra 1954.

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

Pen del av tomannsbolig over tre plan med hybel, 4 soverom, 2 bad og parkering i garasje.

(...)

4 soverom, stor stue/spisestue, 2 bad, hybel klar for utleie og solrik terrasse og hage. Det medfølger også parkeringsplass i garasje.

(...)

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

UTLEIE

Det ble etablert en hybel i 2016 som kan leies ut.

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, og bl.a. bilde av plantegningen til hybelen i kjelleretasjen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Bygning, generelt

Beskrivelse: Pent vedlikeholdt og oppusset tomannsbolig med hybel i kjeller. Hybel ble etablert i 2014. Bad i 1. og 2.etg. og kjøkken var nye i 2010, alle gulv, veggoverflater og himlinger er fornyet mellom 2008 og 2019 osv.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til om det f.eks. mangler nødvendige tillatelser for eiendommen er det krysset av for «nei». Selger opplyste videre at kjelleren var innredet og at huset var utvidet/tilbygd, noe som var godkjent av kommunen. Selger opplyste at det ifølge kommunen kunne gis midlertidig brukstillatelse dersom det ble montert vannmåler.

Boligen ble solgt «som den er» iht. kjøpekontrakt av 27.5.20, og boligen ble overtatt av kjøper den 1.8.20.

Etter overtakelsen og i forbindelse med kommunens «ulovlighetsprosjekt» har kjøper reklamert over at hybelen ikke var godkjent hos kommunen.

Partene har fremlagt flere dokumentbevis tilknyttet selve mangelsforholdet. Når det gjelder det aktuelle erstatningskravet partene tvistes om, har kjøper vedlagt to signerte leiekontrakter av hhv. 16.8.23 og 12.5.25.

I foretakets rapport fra takstmann S datert 19.12.24 ble nødvendige utbedringskostnader estimert til kr 580 806 inkl. mva. Kostnadene gjelder både bygningsmessige arbeider og administrasjonskostnader knyttet til nødvendig byggesøknad til kommunen, for at «kjelleren skal godkjennes slik den fremsto ved salget». Kjøper har bl.a. fremlagt et prisestimat fra rørleggermester A for en totalrenovering av badet i kjelleren på kr 475 875 inkl. mva. I brev fra kjøper av 13.11.23 ble det fremsatt krav om prisavslag for nødvendige utbedringskostnader på kr 788 000, i tillegg til krav om erstatning for tapt leieinntekt på kr 161 000, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har forklart at foretaket utbetalte kr 700 000 den 21.11.24.

Kjøper har bl.a. fremlagt en ny uttalelse fra rørlegger E, hvor det redegjøres for at takhøyden på badet (tidligere vaskerom) ikke oppfyller forskriftskravene. Videre har kjøper vedlagt fakturaer utstedt av det samme rørleggerfirmaet for utførte utbedringer i perioden desember 2024 til februar 2025. Totalt kr 287 500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. I tillegg til foretakets utbetaling på kr 700 000, krever kjøper erstatning for tapt leieinntekt, jf. avhl. § 4-14, jf. avhl. § 7-1 andre ledd. Kjøper krever også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Rentekravet gjelder både erstatningskravet, og kjøpers krav om prisavslag i perioden fra 5.10.23 til utbetaling fant sted den 21.11.24.

Forsikringsforetaket har erkjent ansvar for kr 700 000. Foretaket tilbakeviser at kjøper har krav på erstatning, og har anført at det utbetalte beløpet anses som dekkende også for erstatningskravet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at det foreligger en mangel grunnet at boligens hybel ikke lovlig kunne leies ut uten bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har utbetalt kr 700 000 til kjøper i prisavslag og erstatning med tillegg av renter. Det er tvist om kjøper har krav på ytterligere utbetaling av prisavslag/erstatning/forsinkelsesrenter fra foretaket.

Kjøper har i brev av 30.4.26 opplyst at det er påløpt utbedringskostnader på kr 287 500 for badet, kr 63 656 for arkitektbistand og kr 61 200 for søknadsgebyr til kommunen. Nemnda finner disse utgiftene sannsynliggjort. Kjøper har også fremholdt at det er påløpt utgifter til fliser på badet. Da det ikke kan fremlegges faktura eller annen dokumentasjon for slike utgifter, finner nemnda ikke

disse utgiftene sannsynliggjorte. Samlet utgjør disse kostnadene kr 412 356. Det er ikke opplyst hvorvidt det er påløpt kostnader i forbindelse med utbedring av vinduet i hybelleiligheten.

Kjøper har også krevd erstattet tapte leieinntekter. Nemnda er enig i at kjøper kunne forvente at hybelleiligheten var godkjent hos kommunen og vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1 andre ledd. Lovligheten av hybelleiligheten skulle vært undersøkt fra meglers side.

Nemnda finner det sannsynliggjort at kjøper har tapt leieinntekter for 12 måneder, jf.

befaringsrapport fra takstmann B, hvor det fremgår at det er sannsynlig at prosessen med å sette hybelleiligheten i lovlig stand vil ta omkring 49 uker. Nemnda finner følgelig at kjøper har krav på erstatning for tapte leieinntekter med kr 138 000.

Oppsummert finner nemnda at kjøper har sannsynliggjort at kjøper har krav på prisavslag og erstatning med totalt kr 550 356. Det er også på det rene at kjøper har krav på forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Foretaket utbetalte kr 700 000 til kjøper 21.11.24. Reklamasjonen er fremsatt 5.10.23.

Forsinkelsesrentene løper fra 30 dager etter påkrav, dog slik at erstatningen for leieinntektene påløper suksessivt. Nemnda kan ikke se at forsinkelsesrentene overstiger differansen mellom kr 700 000, som kjøper allerede har fått utbetalt, og det samlede prisavslags- og erstatningskravet på kr 550 356, jf. over.

Nemnda har følgelig kommet til at kjøper ikke har krav på ytterligere utbetaling av prisavslag, erstatning eller forsinkelsesrenter fra foretaket i anledning mangelsforholdet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).