

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-98

2.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig antall soverom – opplyst at opprinnelig bod benyttes som soverom – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 3-10.

En loftsleilighet fra 1880, ombygget og seksjonert i 1989/90, ble solgt «som den er» for kr 5 mill. i mars 2021. Boligen ble markedsført som en «3-roms loftsleilighet med perfekt beliggenhet». Det ble opplyst i salgsprospektet at «Opprinnelig bod på ca. 4 m² er benyttet som soverom II og derfor medregnet som primærareal. Det er ikke søkt om bruksendring av rommet». I boligsalgsrapporten fremgikk det at det var avvik fra godkjente byggetegninger, og at dette gjaldt soverom 2. I forbindelse med videresalg av boligen oppdaget kjøper at leiligheten ikke lovlig kunne selges som en 3-roms. Kjøper anførte at selger ga misvisende og uriktige opplysninger når leiligheten ble solgt som en 3-roms. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om at soverommet ikke var godkjent til varig opphold. 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 følge av uriktig antall 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 loftsleilighet i en bygård oppført i 1880. Loftsleiligheten ble ombygget og seksjonert i 1989/1990.

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

Vi har for salg en kjempefin 3-roms loftsleilighet med perfekt beliggenhet (...) Begge soverommene vender inn mot stille og rolig gårdsrom. (...)

(...) Soverom: 2

(...)

SOVEROM II

Nok et pent soverom / disponibelt rom med plass til seng og garderobeløsninger. Dette soverommet vender også inn mot rolig bakgård.

(...)

BOLIGENS AREAL

(...) Opprinnelig bod på ca. 4 m² er benyttet som soverom II og derfor medregnet som primærareal. Det er ikke søkt om bruksendring av rommet.

I plantegning inntatt i prospektet, var det aktuelle rommet angitt som «Soverom 2».

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at leiligheten besto av «entré, stue/kjøkken, bad, soverom og rom benyttet som soverom.» Boligens areal ble angitt til 40 m² (BRA og P-rom). Videre fremgikk følgende:

Kommentarer til areal

Opprinnelig bod på ca 4 m² er benyttet som soverom og derfor medregnet som primærareal. Det er ikke søkt om bruksendring av rommet. Rommet er vurdert til å ha en størrelse/ utforming som begrenser tiltent funksjon. (Rom benyttet som soverom er omtalt som soverom 2 på planskisse).

(...)

Sjekkliste dokumentasjon

Godkjente byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer:

Kommentar: Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, soverom 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bygget ut ell., og på spørsmål om dette var godkjent hos bygningsmyndighetene. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5 mill. i mars 2021.

I forbindelse med planlagt videresalg i 2025 informerte megleren om at boligen ikke lovlig kunne selges som en 3-romsleilighet, ettersom det ene soverommet (omtalt som «soverom II» i salgsprospektet fra kjøpet i 2021) teknisk sett var en bod uten godkjent bruksendring til soverom.

Kjøper mente at forholdet ikke kunne utbedres siden størrelseskrav til rom for varig opphold ikke var innfridd.

Kjøper reklamerte overfor foretaket og fremsatte et krav om prisavslag på kr 500 000 pluss renter. Kravets størrelse var begrunnet med at naboileiligheten i samme etasje, som hadde samme løsning og størrelse, hadde blitt solgt for kr 4,5 mill. – altså kr 500 000 mindre – like etter at kjøper kjøpte sin bolig. Kjøper mente at forskjellen skyldtes at naboileiligheten ble solgt med bare ett soverom.

Kjøper har lagt frem to skjermbilder av mail/melding fra meglere som kommenterte markedsføringen av leiligheten. Megler M uttalte at «du har en veldig god sammenligning ved å kunne referere til boligen ved siden av i hvertfall», mens en annen megler påpekte at «Vi kunne ikke kalle 2-roms for 3-roms i 2021».

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at boligen mot bedre viten ble markedsført av megleren med uriktige og misvisende opplysninger om to soverom. De uriktige og misvisende opplysningene hadde fått en fremtredende plass ved markedsføringen, og ga et uriktig helhetsuttrykk av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditapet på kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som mangel siden det ble opplyst om dette ved salget, jf. avhl. § 3-10. Det hadde blitt gitt tydelige opplysninger om at rommet ikke var omsøkt og godkjent som soverom. Salgsopplysningene var ikke mangelfulle eller uriktige, og det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det flere steder i salgsoppgaven var

opplyst at rommet ikke var godkjent som soverom.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i hovedsak vist til at det flere steder i salgsoppgaven var opplyst at rommet ikke var godkjent som soverom:

Sekretariatet er i utgangspunktet enige i kjøpers anførsel om at det avgjørende – i tilfeller der det gis flere ulike opplysninger ved salget – må være hva kjøperen kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet. Se f.eks. FinKN 2018-338, FinKN 2018-004 og Rt. 2005 s. 1281. I denne konkrete saken ble det imidlertid gitt flere tydelige opplysninger om at rommet var godkjent som en bod, og om at bruksendringen av rommet ikke var omsøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Takstmannen hadde også bemerket at rommet hadde en størrelse/utforming som begrenset den tiltenkte funksjonen. Ellers hadde rommet til dels blitt omtalt som «benyttet som soverom» og «disponibelt rom».

Saken har likhetstrekk med FinKN 2024-891, hvor nemndas flertall i og for seg var enige i at megleren ikke burde ha omtalt boligen som en «2(3)-roms». Det avgjørende for selgers mangelsansvar etter avhendingslova var imidlertid at kjøper – ut ifra de opplysningene som hadde blitt gitt – ikke hadde en berettiget forventning om at boligen hadde to godkjente soverom. (...) Sekretariatet vurderer opplysningene som ble gitt i denne saken som like tydelige som de som ble gitt i nemndssaken. Det hadde dessuten også blitt informert om at rommet var vurdert til å «ha en størrelse/utforming som begrenser tiltenkt funksjon». Dette tilsa at det ikke bare var en formell godkjenning som manglet – rommet var heller ikke egnet til den aktuelle bruken. Sekretariatet er i utgangspunktet enige i at megleren ikke burde omtalt leiligheten som en «3-roms» med «to soverom», men det vi skal ta stilling til er selgers mangelsansvar etter avhendingslova. Når det først ble gitt såpass klare opplysninger om rommets manglende godkjenning og uegnethet som soverom, kan ikke forholdet gjøres gjeldende som en mangel etter avhendingslova, jf. avhl. § 3-10 1. ledd.

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen sitert over.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).