

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1111

11.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende parkering – budaksept før salgsprospekt – innvirkning? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 2016 ble solgt for kr 3,55 mill. i mai 2023. Kjøper har forklart at boligen ble solgt «ved fritt salg utenfor det åpne markedet». Kjøper ga først bud på en annen leilighet i samme bygg, og ble deretter kontaktet av megler som skulle selge denne leiligheten. Kjøper ga bud på leiligheten, som ble akseptert av selger før salgsdokumentene var ferdigstilt og oversendt til kjøper. Megler forklarte senere at i salgsoppgaven ble «alle opplysninger fra naboleiligheten brukt på nytt, da den var relativ ny fra OBOS». I prospektet var det opplyst at sameiet hadde en Facebook-gruppe for forespørsler om lån eller leie av parkeringsplasser, gjesteparkering mot betaling i garasjeanlegget, samt at det disponeres et parkeringskort for gjesteparkering på parkeringsplassene rundt bygningen. Kjøper reklamerte i mai 2024 over at det ikke lenger var mulig å benytte seg av gjesteparkeringsplassene utenfor bygget, og anførte at det forelå en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende parkeringsmuligheter, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Vestlandet oppført i 2016.

Kjøper har forklart at boligen ble solgt «ved fritt salg utenfor det åpne markedet». Kjøper la først inn bud på en annen leilighet i samme sameie, men ble gjort oppmerksom på at denne boligen var til salgs ved at eiendomsmegler B kontaktet kjøper direkte.

Megler B forklarte i e-post av 6.5.24 følgende:

Som du vet ble jo leiligheten solgt utenfor det åpne markedet. (Kjøper) bydde jo 4 dager tidligere på en helt lik leilighet i bygget, og det var herfra jeg tok kontakt med de for å høre om de ville se den jeg skulle selge. (Kjøper) la inn bud samme dag (16. mai). I salgsoppgaven som ble laget da, som de måtte godkjenne, så ble alle opplysninger fra naboleiligheten brukt på nytt, da den var relativ ny fra OBOS. Alt av felleskostnader og kommunale avgifter ble bekreftet fra selger som viste frem fakturaer. Det ble altså aldri bestilt inn eget meglerbrev fra OBOS på denne seksjonen, men heller brukt om informasjonen fra naboleiligheten. Presiserer også for ordens skyld at i meglerbrev innhentet fra OBOS senere så fremkommer det heller ingenting om dette.

Etter det opplyste aksepterte selger kjøpers bud den 16.5.23, og kjøper fikk oversendt salgsdokumentene den 19.5.23.

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

Strøken 2-roms i bygg fra 2016 med heis, nordvestvendt balkong, solrike takterrasser! (...)

Parkering

Sameiet har en egen Facebook-gruppe knyttet til forespørsler om lån eller leie av parkeringsplasser.

I garasjeanlegget er det også gjesteparkering mot betaling, samt inngjerdet sykkelparkering.

Det disponeres i tillegg et parkeringskort for gjesteparkering på parkeringsplassene rundt bygningen. (...)

Fordeling felleskostnader

Fellesutgifter: kr 1 581,- pr.mnd.

Inkluderer trappevask/renhold av fellesareal, parkering, internett via fiber, styrehonorar, forretningsførsel og felles byggforsikring etc.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Det ble ikke gitt opplysninger som er relevant for saken. Det ble også utarbeidet en tilstandsrapport ifm. salget.

I årsberetning av 26.4.23 fremgikk det bl.a. opplysninger om gjesteparkering på gateplan som hadde vært en «midlertidig løsning», og at sameiet forventet at kommunen nå ville komme på banen og overta parkeringen i hele veien. Kjøper har senere bestridt at årsberetningen ble overlevert til kjøper før budaksept.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.6.23, og overtatt av kjøper den 1.7.23.

I april 2024 oppdaget kjøper at muligheten for parkering rundt bygningen bare var en midlertidig parkeringsmulighet, og at denne muligheten nå bortfalt. Frem til dette hadde kjøper benyttet den inkluderte beboerparkeringen som var opplyst utenfor bygget, både når de hadde hatt egen bil tilgjengelig og til gjester.

I informasjonsskriv fra sameiet datert 18.4.24 fremgikk bl.a.:

Gjesteparkering/Garasje

Sameiet har gjesteparkering i parkeringsgarasjen. I parkeringsgarasjen er det de første parkeringsplassene til venstre med en gang man kjører inn som er gjesteparkering. Disse er merket med skilt, og krever betaling via app (EasyPark).

Gateparkering (endring april 2024)

På gateplan har sameiere tidligere fått lov å parkere langs sameiet på en side av sameiet (samme side om garasjeanlegget). Dette har vært en midlertidig tillatelse fra kommunen i det tidsrommet det har pågått byggearbeid i nabobygget. Kommunen har nå uten forvarsel satt opp skilt og tatt disse plassene tilbake. Sameiere kan ikke lenger parkere i dette området ved bruk av parkeringskort utstedt fra sameiet.

Å gjøre så vil resultere bot fra kommunen (altså ikke Vestpark som sameiet har samarbeid med). Kommunen har også satt opp egen parkeringsautomat. Sameiere uten garasjeplass henvises til Vibbo og siden "Garasje og parkering" for alternativer.

Parkeringsplassene på motsatt side har ingenting med sameiet å gjøre. Sameiere har tidligere parkert på nevnte plasser på egen risiko.

Kjøper reklamerte 15.5.24 over uriktige opplysninger om parkering.

Kjøper tok kontakt med styret i sameiet, og nestleder uttalte:

I alle de årene sameiet har fått lov av kommunen til å disponere området ute til parkering har det på Vibbo stått akkurat det du spør om- at dette har vært en midlertidig løsning som var ment å vare frem til byggeprosessen var overstått. Siden for parkering ble oppdatert så snart styret fikk kjennskap til at kommunen har tatt plassene tilbake.

I uttalelse fra eiendomsmegler H av 12.8.24 ble det vurdert at bortfall av parkeringskort og muligheten for fri gjesteparkering utgjorde et verdiminus på anslagsvis kr 50 000. I uttalelse fra eiendomsmegler K av 25.9.24 ble det anslått et verditap på «minimum» kr 100 000 som en følge av at rett til å parkere utenfor bygget med parkeringskort var bortfalt.

I e-post fra selger 14.1.25 til foretaket fremgikk bl.a.:

Dette mener jeg er et uberettiget krav.

Kjøper legger gjentatte ganger frem som argument at de har trodd at det fulgte med en kostnadsfri parkeringsplass som de kunne benytte som beboere. Dette har de ikke hatt noen grunn til å forvente.

Se utklipp under som viser hva som faktisk står om parkering i salgsoppgaven: (...)

Dette indikerer ikke at det er en kostnadsfri parkeringsplass inkludert for beboeren, men at det finnes muligheter for å leie, låne samt at det finnes parkeringsmuligheter for gjester og besøkende.

Det at kjøper har valgt å misbruke gjesteparkeringen og brukt den som sin egen private parkeringsplass kan ikke være et argument for erstatning.

Det henvises videre i salgsoppgave til årsberetning. Se skjermbilde under (...)

Vedlagt i denne e-posten følger årsberetningen datert 26.04.23, som salgsoppgaven henviser til.

(...)

Kjøper har dermed fått den informasjonen de hevder er tilbakeholdt.

I e-post av 17.1.25 fra megler S til foretaket fremgikk:

Viser til mail mottatt 10.01.2025. Vi kan ikke se hvordan vi som meglerforetak kunne fått tilgang til disse opplysningene. Vi har solgt om lag 40 leiligheter i sameiet siden 2020, hvorpå daværende styreledere har blitt kontaktet for informasjon om bl.a. endring av felleskostnader og parkering. Vi har da fått opplyst at alle beboere, ca. 223, har fått utdelt parkeringskort til bruk av parkeringslommene utenfor bygget, anslagsvis 8-10 plasser totalt. Vi har aldri fått opplyst at disse plassene var midlertidig, ei heller fått tilgang til noe informasjon som skulle tilsi at de var nettopp det. Det presiseres at megler ikke har innsyn i Vibbo-appen.

Undertegnede har i etterkant av at (kommunen) tok tilbake disse plassene helt uventet, snakket med flere beboere i sameiet som vi skulle selge for. Ingen av disse har visst at plassene var midlertidig. Vi stiller oss derfor litt tvilende til hvor og når, og ikke minst hvor godt, denne informasjonen som (Styrets nestleder) referer til har blitt formidlet til beboerne forut for tilbaketrekkingen. Alle beboere vi har solgt for opp igjennom årene har overlevert parkeringskort til nye kjøpere. Det gjelder også selgerne i dette tilfellet. Da vi solgte aktuell leilighet var bruk av parkeringskort fortsatt gjeldende praksis.

Litt på sidelinjen: Vi stiller oss også litt undrende til prisvurderingene fra (megler H og megler K). Omlag 223 leiligheter har hatt parkeringskort til anslagsvis 8-10 utendørs plasser, etter førstemann til mølla prinsippet. At denne parkeringsløsningen har vært viktig for interessenter og selgere på tidligere salg har vi ingenting som understøtter, verken fra visning eller budgivning. De som kjøper denne 2-roms leilighetstypen benytter seg av det gode kollektivtilbudet i området. Salgspriser for 2024 underbygger dette. Fra februar 2024 til mai 2024 steg prisene for disse leilighetene med ca. 430.000,-. For salg i april (og utover året) ble teksten om parkeringslommer fjernet fra våre salgsoppgaver, uten at dette har påvirket salgsprisene – snarere tvert i mot.

I Finn-annonse til naboleiligheten var det bilde av gaten med biler parkert langs veien. Det var under bildetekst opplyst: «Det medfølger parkeringskort som gir rett til å parkere i lommene utenfor bygget».

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst om parkeringsmulighet i salgsoppgaven, og at kostnader til dette var inkludert i fellesutgiftene. Megler opplyste at leiligheten var lik naboleiligheten, og at naboenhetens salgsoppgave kunne brukes som utgangspunkt. I denne salgsoppgaven fremgikk det at det medfulgte parkeringskort som ga rett til gateparkering. Parkeringsmuligheten var kun midlertidig, og kjøper hadde mistet adgang til parkering. Selger kjente eller måtte ha kjent til

dette, og eiendomsmeglerne som gjennomførte salget ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Årsberetningen fra 2023 var ikke fremlagt for kjøper før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 100 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var opplyst at gjesteparkeringen rundt bygningen var kostnadsfri. Det fremgikk ingen steder i salgsoppgaven at leiligheten var solgt med egen privat parkering, disponerte egen privat gjesteparkering, eller på annet vis har en kostnadsfri parkering. Leiligheten har fortsatt adgang til å få plass i garasjeanlegget via Facebook-gruppen, og de har fortsatt adgang til gjesteparkering i garasjeanlegget mot betaling. Salgsopplysninger fra naboenheten kunne ikke tillegges vekt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter en samlet vurdering av opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet endring i parkeringsmulighetene. Boligen er en leilighet oppført i 2016 i et sameie med 223 seksjoner. Det var i salgsprospektet opplyst om mulighet for gjesteparkering i gaten ved bruk av parkeringskort, i tillegg til gjesteparkering i garasje mot betaling samt mulighet for lån eller leie av parkeringsplass. Omkring ni måneder etter kjøpers overtakelse av leiligheten bortfalt muligheten til gratis gateparkering.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det ble ved salget opplyst om «Strøken 2- roms i bygg fra 2016 med heis, nordvestvendt balkong, solrike takterrasser». Under «Parkering» var det opplyst om at sameiet «har en egen Facebook-gruppe knyttet til forespørsler om lån eller leie av parkeringsplasser. I garasjeanlegget er det også gjesteparkering mot betaling, samt inngjerdet sykkelparkering. Det disponeres i tillegg et parkeringskort for gjesteparkering på parkeringsplassene rundt bygningen.» Fellesutgifter inkluderte parkering. Selger hadde bodd over 6 år og 2 mnd. i boligen, og opplyste ikke å kjenne til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser. Selger opplyste ikke å kjenne til andre forhold av betydning som kunne være relevant for kjøper å vite om. Av årsberetning 26.4.23 fremgikk bl.a. at «som dere vet har vi gjesteparkering med parkeringsoblat på gateplan utenfor sameiet. Dette har vært en midlertidig løsning. Veien er kommunal, men kommunen ønsket ikke å gå inn og regulere veien før den var ferdigstilt. Det er den nå, og vi forventer at kommunen vil komme på banen og overta parkeringen i hele «navn» vei. Mer info om dette kommer når vi har det.»

Kjøper kunne dermed på bakgrunn av opplysningene gitt før salget forvente at det var flere muligheter for parkering, herunder i garasjeanlegg, samt utenfor bygget. Parkering var nærmere regulert av sameiet, og opplysningen om parkeringsplass utenfor bygget fremsto som nokså generell. Det var der ikke opplyst om antall plasser, eller andre vilkår. Presiseringen gitt i årsberetningen vedlagt salget synes noen måneder etter salget å bli en realitet. Det var opplyst om «parkeringskort for gjesteparkering», og det var dermed etter sekretariatets syn ikke en plass kjøper hadde eksklusiv rett til, se til sml. FinKN 2020-545. Slik saken er dokumentert for sekretariatet, kan vi ikke se at opplysningen om bortfall av parkeringsplasser da fremstår upåregnelig for kjøper, se motsetningsvis FinKN 2020-918 hvor det viste seg at ingen av fellesplassene kunne benyttes.

Sekretariatet har merket seg at bortfall av parkeringsplasser generelt kan få betydning for kjøp av bolig, men kan ikke se at dette får avgjørende betydning for tilfellet i denne saken. Det er opplyst om alternative parkeringsmuligheter, og etter sekretariatets syn fremsto muligheten for parkering langs bygget som nokså begrenset, hvor det iht. det opplyste er tale om 8-10 plasser som kan benyttes av over 200 beboere etter «førstemann til mølla-prinsippet». Når det gjelder selgers og meglers eventuelle kjennskap, vises det til selgers og meglers forklaringer. Sekretariatet har merket seg at det fremstår uheldig at opplysningen om

midlertidig gjesteparkering ikke var ytterligere fremhevet ved salget og at selger ikke presiserte dette i egenerklæringsskjemaet, ref. årsberetningen, men kan ikke se at det får avgjørende betydning for resultatet. Kjøper har også vist til Finn-annonse til en naboleilighet, noe sekretariatet ikke kan se at får betydning for denne saken.

På denne bakgrunnen kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse.

Nemnda presiserer at den forstår faktum slik at kjøper innga bud på leiligheten den 16.5.23, og at budet ble akseptert samme dag, jf. foretakets brev av 18.7.25. Salgsoppgaven av 18.5.23 ble imidlertid først oversendt kjøper ved meglers e-post av 19.5.23. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæringsskjema er også datert 18.5.23. Kjøper var følgelig ikke kjent med opplysningene i salgsoppgaven med vedlegg ved inngivelse av budet og selgers aksept av dette. Slik saken er forelagt nemnda, fremstår det som noe uklart hvilken informasjon kjøper hadde mottatt fra selger/megler om parkeringsmulighetene ved budaksept. Kjøper var imidlertid kjent med salgsprospektet fra en annen leilighet i sameiet, men nemnda kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget i vår sak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Selv om det eventuelt legges til grunn at det var gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger fra selger/megler om at gjesteparkeringsplassene i gaten kun var midlertidige, kan nemnda, slik saken er opplyst, ikke se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Det vises særlig til at kjøpers bud ble inngitt før det var utarbeidet salgsprospekt, tilstandsrapport eller utfylt egenerklæringsskjema for leiligheten, samt at tilgangen til gjesteparkeringsplassene på gaten fremsto som begrenset sett i lys av sameiets størrelse og antallet gjesteparkeringsplasser (8-10 plasser). Det er også på det rene at det fortsatt er gjesteparkeringsplasser tilgjengelig selv om det må betales for å parkere på disse. Nemnda kan heller ikke se at det ved sakens dokumenter er sannsynliggjort at leiligheten ikke samsvarer med de krav som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1, eller at leiligheten ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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