

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1271

16.12.2025

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

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

Uriktig opplysning om to parkeringsplasser? – motstridende/ulike opplysninger – avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8.

En leilighet fra 1976 ble solgt for kr 13,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.2.24. Boligen ble markedsført som fantastisk, med vidstrakt fjordutsikt, bruksrett til båtplass, og garasje plass. I prospektet var det under overskriften «Beskrivelse av tomt» opplyst om «Felles garasjeanlegg i kjelleren under boligen hvor seksjonen disponerer to biloppstillingsplasser med opplegg for lading av elbil». Like nedenfor, under overskriften «Parkering», ble det opplyst at «Boligen disponerer garseplass nr. 10 i felles garasjeanlegg», i tillegg til utvendig gjesteparkering. I tilstandsrapporten ble det opplyst om garseplass med elbil-lader. I egenerklæringen opplyste selger om flere tidligere lekkasjer, som nå var utbedret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje på soverom, og at boligen kun disponerte én parkeringsplass, og ikke to som det ble opplyst om i salgsoppgaven. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det samlede opplysningsbildet talte for at kjøper bare kunne forvente én parkeringsplass. Når det gjaldt vannskaden, anførte foretaket at forholdet var unntatt forsikringsdekningen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 760 437, samt forsinkelsesrenter fra 15.3.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje og uriktig opplysning om parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1976.

I salgsprospektets innledning ble det opplyst følgende:

Flott leilighet med etterspurt beliggenhet (...). Vidstrakt fjordutsikt. Bruksrett til båtplass. Stor sydvendt og solrik terrasse. Garasjeplass.

Under overskriften «Beskrivelse av tomt» fremgikk følgende:

Felles garasjeanlegg i kjelleren under boligen hvor seksjonen disponerer to biloppstillingsplasser med opplegg for lading av elbil.

På samme side, under overskriften «Parkering», ble det opplyst:

Boligen disponerer garseplass nr. 10 i felles garasjeanlegg. I tillegg er det utendørs gjesteparkering. Garasjeplass har ladeboks, satt opp i regi av sameiet.

I tilstandsrapporten ble punktet «Andre tomteforhold» gitt TG 1, og det ble opplyst at det var garasjeplass med elbil-lader.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til fuktinnsig/lekkasje etc., med følgende forklaring:

Opptaget fuktskade i tak på hovedsoverom når vi pusset opp i 2015. Ble utbedret. Tarrassen til lell over som er taket på soverommet ble det teknet om utvendig av E Blikk og Tak. Ny vannskade i 2022 og 2023, mest sannsynlig samme skadeårsak. I 2023 var sikringsskap fullt av vann, samt i tak på hovedsoverom og gang. Forsikringssak. Har nå funnet fellen, som var et rør fra utvendig strømskap og inn i byggets om ikke var tett. Dette er nå utbedret i regi av Gjensidige forsikring.

Boligen ble solgt for kr 13,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.2.24, og overtatt av kjøper den 1.10.24. I overtakelsesprotokollen ble det bemerkt at «Parkerings skal være to stk, det er opplyst 2 i salgsoppgaven, vi har kun fått overlevert en». Kjøper reklamerte den 11.11.24.

Kort tid etter budaksept ble kjøper gjort oppmerksom på at det var oppdaget en vannskade i soverom og ved inngangsparti. Skaden ble utbedret, og kjøper har fremsatt krav om et gjenstående beløp på kr 10 437.

Det ble fremlagt verdivurdering fra megler som estimerte et verdiminus på ca. kr 750 000 for manglende parkeringsplass.

Foretaket har fremlagt e-post av 4.4.25 fra megleren som gjennomførte salget. Megleren forklarte bl.a. at kjøper var på flere visninger, var godt orientert i både området og sameiet, og at de ga klart uttrykk for at de kjente flere beboere. Bodplass hadde vært et hovedtema rundt kjøpsprosessen, samt garasjeplass og oppbevaring. Megler forklarte at kjøper hadde besiktiget garasjeplassen på privatvisninger, og at døren inn til garasjeanlegget hadde vært åpen på fellesvisninger, hvor plassen selger disponerte var markert. Inngangen til garasjeanlegget lå rett ovenfor leiligheten, og det var lett å orientere seg. Megler forklarte også at kjøper på en av privatvisningene hadde spurt om hvordan man skulle håndtere bil nr. 2, og at det ble diskutert mulighet for å leie en ekstra parkeringsplass.

Kjøper har forklart at det ikke var riktig at de var kjent i sameiet, men at de hadde bodd i området lenge. Kjøper forklarte at de i 2018 hadde vært på visning i en naboileilighet, som hadde to parkeringsplasser. Kjøper bemerkt at megleren kunne huske feil, ettersom bodplass ikke var et tema under visningene.

Foretaket har lagt frem en e-post av 25.8.25 fra megleren, som bekreftet at «det er sikkert» at det var kjøper og ikke noen andre på visning som megleren omtalte.

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst at boligen disponerte to, noe som ikke var riktig. Forholdet utgjorde upåregnelig avvik fra avtalen. Kjøper anførte også at selger var ansvarlig for vannskaden, og har vist til at forholdet oppsto før risikoovergangen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 760 437, samt krav om forsinkelsesrenter fra 15.3.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at parkeringsplass er omtalt en rekke ganger i salgsdokumentene, og at det gjennomgående kun er omtalt én parkeringsplass, mens det kun ett sted i salgsoppgaven står to. Kjøper hadde også vært på visning flere ganger og parkeringsplassen ble fremvist for kjøper. Ut ifra det samlede opplysningsbildet, måtte kjøper ha vært innforstått med at boligen kun disponerte én parkeringsplass. Når det gjaldt vannskaden, viste foretaket til unntak i forsikringsvilkårene pkt. 4.1

og 4.4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ut ifra en samlet vurdering av opplysningene ved salget, ikke hadde en berettiget forventning om at boligen disponerte to parkeringsplasser. Det var dermed ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Det var heller ikke sannsynliggjort at lekkasjen utgjorde en mangel som var dekningsmessig under forsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel grunnet opplysningssvikt om antallet biloppstillingsplasser. Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøper ut ifra en samlet vurdering av opplysningene ved salget ikke hadde en berettiget forventning om at boligen disponerte to parkeringsplasser. Det var dermed ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. I begrunnelsen er følgende fremholdt:

Slik sekretariatet forstår kjøper, er det anført at det er gitt uriktige opplysninger m at det foreligger 2 parkeringsplasser. Det vises her til opplysningen gitt i salgsoppgaven om at det er felles garasjeanlegg hvor boligen disponerer to biloppstillingsplasser med opplegg for lading el-bil.

Vi er enige med kjøper at dette isolert sett er en uriktig opplysning, men kan ikke se at kjøper utfra det samlede opplysningsbildet, hadde grunn til å stole på denne opplysningen.

Etter en samlet vurdering, finner sekretariatet at opplysningen om at boligen disponerer to biloppstillingsplasser ikke kan være forventningsskapende, gitt de øvrige opplysningene i saken. Vi har etter en konkret vurdering kommet til at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Det legges vekt på at kjøper på punktet under om parkering er opplyst om at boligen kun disponerer garasje plass nr. 10. Gjennomgående i salgsoppgaven heter det at boligen disponerer en «garasje plass». Det samme er gjentatt i tilstandsrapporten om at boligen har «garasje plass med el-billader».

Sekretariatet viser også til meglers forklaring. Kjøper har i dette tilfellet vært på flere visninger, og det har formodningen mot seg at kjøper ikke har undersøkt forholdene nærmere dersom de var av den oppfatning at boligen hadde 2 parkeringsplasser. Til sammenligning vises det til FinKN 2016-046 der nemnda kom til at det ikke foreligger mangelsansvar. Det legges vekt på at det ble gitt motstridende opplysninger, og kjøper måtte på denne bakgrunn undersøke forholdet nærmere dersom dette var av betydning for dem, jf. FinKN 2013-546.

Det er i dette tilfellet gitt direkte motstridende opplysninger ved salget, og det kan stilles spørsmål ved om kjøper kunne bygge på de uriktige opplysningene, men ikke de korrekte. Nemnda har i lignende tilfeller – hvor det foreligger motstridende opplysninger – lagt til grunn at det er hva kjøper kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning iht. avhl. § 3-8, jf. se uttalelsen i FinKN 2022-345 og FinKN 2024-102.

Det legges videre vekt på at kjøper har vært på flere visninger, og at megler har forklart mulige alternativer til bil nr. 2. Kjøpers forklaring om at de var på visning i naboboligen i 2018, kan ikke tillegges noe vekt.

Kjøper har i nemndsansmodning av 22.8.25 brakt spørsmålet om opplysningssvikt om biloppstillingsplass inn for nemnda. Det er bl.a. anført følgende:

Sekretariatet har påpekt at opplysningene om «2 biloppstillingsplasser» er en uriktig opplysning. Kjøpersiden vil sålede ikke bruke tid på å argumentere for dette.

Sett hen til at både megler og selger hadde hatt mulighet til å rette opp den uriktige opplysningen i prospektet før den ble publisert eller i ettertid under selve salgsprosessen kan ikke kjøper klandres for å ikke ha forstått at det viste seg å bare var en parkeringsplass til en bil.

Megler er den profesjonelle parten og det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, jf. HR-2018-1234-A. Vi kan således ikke se at unnlatelsen av å rette opp i vesentlige

opplysningen om hvor mange biloppstillingsplasser boligen har anses å ikke falle under profesjonsansvaret til megleren i denne saken.

Parkeringsplass i [Sted] er særlig ettertraktet og vil i større grad være kjøpsmotiverende for den alminnelige boligkjøper. Når det i prospektet er opplyst om 2 biloppstillingsplasser vil dette i enda større grad gi kjøper et insentiv til å kjøpe boligen.

Foretaket har i tilsvaret av 25.8.25 tatt til motmæle. Det er vist til følgende:

Etter vår oppfatning tilsier det samlede opplysningsbildet at kjøper ikke hadde grunnlag for å forvente å disponere to parkeringsplasser. Vi viser til at det kun ett sted fremgår at kjøper disponerer to oppstillingsplasser, mens det øvrige steder fremgår at det kun er én parkeringsplass som disponeres. Videre viser vi til at kjøper fikk konkret informasjon om at dette gjaldt garasje plass nr. 10.

Det er grunn til å stille spørsmål ved hvorfor kjøper, dersom vedkommende trodde det fulgte to parkeringsplasser med eiendommen, ikke etterspurte informasjon om plass nummer to, all den tid det var opplyst at én av plassene var garasje plass 10.

Selskapet har vært i kontakt med megler på nytt, og han fastholder at det var kjøperne han omtalte i epost vedlagt tilsvaret, og at han ikke har tatt feil mellom personer.

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Uttalelsen fra megler som foretaket har innhentet i etterkant av sekretariatets vurdering styrker konklusjonen om at kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet neppe kunne ha noen berettiget forventning om to parkeringsplasser.

Nemnda tilføyer at sekretariatet i sin vurdering også kom til at det ikke var sannsynliggjort at lekkasjen utgjorde en mangel som var dekningsmessig under forsikringen. Spørsmålet er ikke bragt inn for nemnda, men nemnda slutter seg uansett til sekretariatets konklusjon på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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