

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1272

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 biloppstillingsplasser? – støttemur – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-8 og 4-19.

En kjedet enebolig oppført i 1970 ble solgt «som den er» for kr 11,3 mill. og overtatt av kjøper den 2.10.19. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde to biloppstillingsplasser, at det var felles vedlikeholdsplikt for veien på fellestomten og parkeringen, og at det var skjevheter i en støttemur i hagen. Høsten 2024 gjorde naboen krav på to av de tre biloppstillingsplassene på fellesområdet. Kjøper reagerte også på at støttemuren langs innkjørselen var i dårlig tilstand. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper mente at det var umulig å disponere den siste plassen foran boligen, og at man heller ikke kunne snu bilen på fellesplassen, når naboen først hadde to biler stående i fellesområdet. Videre måtte selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ha vært kjent med støttemurens tilstand. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at begge forholdene skulle ha blitt påreklamert tidligere, at det ikke var dokumentert noe annet enn at kjøper hadde to fungerende biloppstillingsplasser, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om parkering, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 286 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av antall parkeringsplasser og avvik ved støttemur, 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 kjedet enebolig på Østlandet oppført i 1970.

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

GARASJE/PARKERING:

Biloppstillingsplass til 2 biler.

(...)

SAMEIET/ØKONOMI

SAMEIET

Boligen deler tomt med (...) 11 A (seksjon 2.)

De to seksjonene har felles vedlikeholdsplikt for veien på fellestomten og for parkeringen.

Under punktet «om tomten» i tilstandsrapporten sto det at det var skjevheter i en støttemur i hagen.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 11,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.10.19, og overtatt av kjøper den 1.12.19.

Rundt høsten 2024 oppsto det uenigheter mellom kjøper og naboen om fordeling av parkeringsplasser. Naboen mente å ha krav på to parkeringsplasser på oppstillingsplassen, og det er kun plass til tre biler der. Kjøper har vist til en e-post fra eieren av naboeiendommen:

Vi har vært i kontakt med (selger) og B plan og bygg. Kravet er uomtvistelig 2 plasser pr, boenhet. Dette var også selvfølgelig også kravet for byggetillatelse for 11b-11c og 11d. Står også i prospekt/salgsoppgave for 11b. (Selger) bekreftet at dere ikke hadde noen spørsmål rundt dette. Så 2 plasser pr, enhet har det alltid vært her. Skiltene som er satt opp er kun ment som en markering for 2 plasser. Akkurat som dere har gjort med nummerskilt. Dette betyr fra vår side at det ikke må parkeres på millimeteren ved skilt. Men bruke sunn fornuft og ta hensyn. Med (selger) som nabo hadde vi 3 biler parkert ved muren i mange år, ingen problemer, men litt trangt er det, så god utnyttelse er et must. Vi forholdt oss fra dag en til hva (selger) opplyste oss om parkeringsinfo. Jeg finner din kommentar fra i sommer om at vi skulle ha «overkjørt» (selger) som frekk og veldig uhøflig. Du visste ingenting om vårt naboforhold, som var veldig godt. Hyggelige naboer er sånn det var. Det blir vel også feil å kalle oppkjørsel/parkering fellesområder. Vi har kun bruksrett til adkomst og parkering. Så siden du gjør dette så vanskelig og ikke godtar hvordan det alltid har vært her anbefaler jeg at du tar det videre med plan og bygg B eller grunneier. Nå det ikke mer å si fra vår side.

Kjøper innhentet en verddivurdering fra megler S:

Denne eiendommen ble kjøpt i 2019 for kr. 11.3 millioner. Den ble markedsført med 2 biloppstillingsplasser jfr. salgsoppgaven. Eneboligen i kjede er en typisk familiebolig hvor parkering er viktig.

Felles parkeringsområde for seksjon 1 og 2 ble fremvist der snr. 1 har 1 biloppstillingsplass på det området samt 1 p-plass foran inngangspartiet. Seksjon 2 har i de årene de har bodd i huset kun parkert 1 bil på dette felles p-området, men hevder nå at han har 2 plasser der.

Undertegnede har i går vært på befaring på eiendommen og sett at det er relativt bratt oppkjøring til boligene og vanskelig snumulighet oppe hvis ikke man er nøye med parkeringen på det avsatte fellesareal for parkering.

Selv med kun 2 biler plassert på felles parkeringsområde er det trangt å snu, men det lar seg gjøre etter det opplyste. Jeg vil tro vinterstid at det er ekstra vanskelig, og at man ofte kan ende opp med å måtte rygge ned den bratte veibakken til offentlig vei.

Problemstillingen nå er at naboen i snr. 2 hevder som nevnt overfor å skulle ha 2 plasser ved siden av hverandre på det smale avsatte fellesarealet for parkering. Det vil gjøre det vanskelig om ikke umulig å kjøre inn på biloppstillingsplassen foran inngangspartiet til snr. 1 med en vanlig familiebil, da innkjøringen til snr 1 blir for smal, så den plassen synes å ville bortfalle og det vil være meget vanskelig å snu bilen på parkeringsområde oppe, og man blir avhengig av å måtte rygge opp eller rygge ned veibakken noe som er risikabelt og ved snø /is vinterstid, kanskje rett og slett farefullt hvis det lar seg gjøre i det hele tatt.

Boligen/eiendommen appellerer til barnefamilier, og da er parkering viktig oppe ved inngangspartiet med alt det utstyr som man har når man har barn. Det må være greit å snu og komme ned til offentlig vei, et problem som ovennevnte beskrivelse gir, er ikke salgsfremmende, men negativt for pris, man forventer grei parkering og utkjøring.

Ved bortfall av plassen utenfor huset for en familiebil og kun lp-plass på felles parkeringsområde og vanskelig å snu bil i det hele tatt, vil dette være et stort verdiminus for eiendommen.

Jeg vil tro at det fort kan være snakk om et verdiminus rundt kr. 1 million.

Selger har uttalt følgende om parkeringsplassene:

Selger er ikke kjent med at det skal mangle parkeringsplasser. Videre har selger kommentert Parkeringsmulighetene ble godkjent av B Kommune da det ble bygget to nye hus foran eksisterende boliger. Selger har kommentert at det eksisterer et dokument som definerer de to husene i en sameiekontrakt. Der står det at de to har felles ansvar for vedlikehold av vei og parkering.

Høsten 2024 reklamerte kjøper på feil og mangler ved en støttemur på eiendommen. Støttemurens tilstand ble beskrevet i en fremlagt takstrappport utarbeidet av takstmann G:

Støttemur

Tilstand

- Langs innkjøringen til 11B er det en støttemur på ca 20 lm i ca 1 m høyde oppført i betongblokker som stablemur. Det er ikke kjent på hvilket tidspunkt muren er oppført med ut i fra betongblokkenes utforming og overflate antas det å være fra byggeåret til 11B i 1970. Muren antas å være tilbakefylt med stedlige masser og noe jord da det er beplantning med eviggrønne barlind planter.

- Muren er i dårlig forfatning og har flere steder rast ut, det er også gjort provisoriske tiltak for forhindre ytterligere utglidninger og deformasjoner.

- Det vil kun være et tidsspørsmål før flere deler av muren også vil rase ut.

(...)

Tiltak

- Muren må i sin helhet rives og bakenforliggende masser og beplantning må fjernes.

- Det må graves ut tilstrekkelig med masser for å etablere et fundament for ny støttemur.

- Det er valgt en løsning med granittblokker da dette er noe entreprenøren har anbefalt som en varig løsning.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 272 500 inkl. mva.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra eier av naboeiendommen angående støttemuren:

Muren ble oppført lenge før vi kjøpte (...) 11a i 2007. Dette fordi byggetillatelsen krevde den gang som nå 2 biloppstillingsplasser. En utenfor inngangen til 11b og en ved muren nedenfor 11a. Muren skulle også sikre vår hage fra utglidning. Men dette var så amatørmessig utført at muren var dømt til å rase på ett tidspunkt. Vet ikke om den ansvarlige den gang var utbygger av 11 c og d eller (selger). Så ansvaret for den ligger ikke hos oss. Noe (selger) heller aldri påsto, de angret derimot at ikke utbedringer ble gjort før salg. Vi tilbød (selger) en halv meter av vår tomt langs muren for å sikre mur samt å få bredere innkjørsel. (Selger) spurte meg om dette kunne videreformidles til kjøper, dette sa vi ja til. Men jeg forstod (selger) slik at det ikke ble stilt spørsmål rundt dette ved salg. Det blir helt feil at vi nå plutselig skal ansvarliggjøres av dere. Grunnen til at vi fikk opp midtpartiet igjen var at dere pt var bortreist, og måtte ta ansvar for å stoppe ytterligere ras. Det ble fjernet mye tung sten fra baksiden samt lagt mellomrom mellom en del av stenene. Dette for å sikre god drenering. Første del ble sikret med kjettinger utenpå stendere. Så pt er muren trygg for kollaps igjen.

Kjøper har lagt frem en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann A. Takstmann A forklarte at dersom naboen i 11A tok i bruk begge biloppstillingsplassene på fellesområdet, ville innkjørselen til den siste plassen rett foran kjøpers eiendom bli blokkert. Det ville heller ikke være mulig å snu biler på fellesområdet. Fra rapporten hitsettes:

Plassbehovet for to biler er 5m x 5,2m. Ved oppstilling av tre biler er plassbehovet 7,8 x 5 meter. Definisjonen av plassbehovet er hentet fra Sintef Byggforsk, detaljblad nr. 312.130 som omhandler utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg. Databladet er utarbeidet i 2020, og kan av den grunn være noe avvikende fra faktisk plassbehov for biler som blir solgt i dag. Den totale bredden på parkeringsarealet er 7,9 x 5,2 meter. Restavstanden mellom parkeringsplass for er nr.3 og mur er 1,8meter. Dette er ikke tilstrekkelig plass for at en bil kan kjøre gjennom til parkeringsplass i forkant av (...) 11B.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til støttemurens tilstand, og at det ble gitt uriktige opplysninger om to parkeringsplasser. Utbedringskostnadene og verditapet utgjorde om lag 10 % av kjøpesummen, og det foreligger en vesentlig mangel. Reklamasjonene var rettidige, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første og andre ledd for utbedringskostnader, verditap og sakkyndigutgifter på totalt kr 1 286 000, med tillegg av

forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper disponerte fortsatt to parkeringsplasser, noe kjøper hadde gjort siden 2019. Det var heller ikke dokumentert at det var nødvendig å utbedre støttemuren. Salgsopplysningene var verken mangelfulle eller uriktige. Ved et eventuelt mangelsansvar, kunne ikke verdivurderingen tillegges vekt. Foretaket har også bestridt grunnlag for erstatningsansvar og kjøpers rentekrav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ble reklamert for sent på støttemuren, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at kjøper ikke kunne disponere to biloppstillingsplasser.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ble reklamert for sent for støttemuren, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble i begrunnelsen vist til følgende:

Det følger av bestemmelsen at kjøper må fremsette krav innen «rimeleg tid» etter kjøper oppdaget eller «burde» oppdaget det aktuelle avtalebruddet. Når kjøper oppdaget eller burde oppdaget er i praksis tolket til det tidspunkt det er «temmelig klart» for kjøper at det foreligger avtalebrudd ved eiendommen, se bl.a. Høyesteretts bemerkninger i Rt. 2011 s. 1768. Regelen om «rimeleg tid» er tolket til å utgjøre maksimalt 3 måneder fra tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet, jf. Rt. 2011 s. 1768, se også nemndspraksis ved eksempelvis FinKN 2016-250 og FinKN 2016-361.

Etter sekretariatets syn var kjøpers reklamasjon høsten 2024 utvilsomt utenfor lovens tidskrav om «rimeleg tid». Vi begrunner vårt standpunkt i all hovedsak med at slike symptomer på støttemurer i alminnelighet ikke oppstår plutselig, og vi legger til grunn at støttemurens tilstand må ha forverret seg over tid. Dette synes partene å være enige om, ettersom kjøper har anført at forholdet utgjør et avvik etter avhl. § 3-7 på bakgrunn av selgers kjennskap til støttemuren. Vi viser til følgende anførsel:

«Tilstanden på støttemuren langs innkjørselen er ikke omtalt i salgsoppgaven, til tross for at muren er i tydelig dårlig forfatning. Den manglende informasjonen fremstår som en vesentlig utelatelse. Nødvendige utbedringer av muren vil medføre ett tap for klager tilsvarende kr 272 500,-.»

Dersom det legges til grunn at støttemuren hadde symptomer på setninger og utrasing ved overtakelse i 2019, slik kjøper synes å gjøre, kan det ikke være tvil om at reklamasjonen ble inngitt utenfor lovens frist. Støttemuren ligger i umiddelbar tilknytning til eiendommen, ved at denne må passeres på vei mot inngangspartiet. Klart nok er en støttemur med såpass alvorlige symptomer noe kjøper burde ha avdekket tett opp til overtakelse, forutsatt at slike symptomer forelå. Vi minner om at kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 4-9, og om forholdet mellom §§ 4-9 og 4-19 viser vi til bl.a. LB-2020-6838.

Til sammenlikning viser vi til FinKN 2025-799, som også gjaldt en støttemur med rassymptomer i nær tilknytning til inngangspartiet på den aktuelle eiendommen. Kjøpers reklamasjon over 3 måneder etter overtakelse var utenfor lovens frist etter avhl. § 4-19.

Kjøper har bragt spørsmålet inn for nemnda. Det er bl.a. anført at eier av naboeiendommen, 11A, på eget initiativ foretok utbedringsarbeider på muren helt frem til det ble fremsatt krav om utbedring per e-post den 1.10.24. Kjøper var derfor frem til dette i god tro om at vedlikeholdsansvaret for muren ikke påhvilde dem.

Nemnda ser momentet med naboens inngrep, men viser samtidig til at det fremkommer relativt tydelig i salgsdokumentene at det altså lå en støttemur på eiendommen. Kjøper kunne derfor neppe ha noen berettiget forventning om at hele vedlikeholdsansvaret påhvilde naboen. I den grad kjøper var usikker på om – eller hvilken del – av muren han hadde ansvar for, ville det vært naturlig at kjøper undersøkte dette i rimelig tid etter overtakelsen i 2019. Som sekretariatet også har vist til, har kjøper selv beskrevet temmelig markante symptomer på setninger og utrasing. Det

har derfor formodningen mot seg at disse først har oppstått i 2024. Nemnda har således kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at reklamasjonen må anses for sent fremsatt etter avhl. § 4-19.

Sekretariatet kom videre i sin vurdering til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at kjøper ikke kunne disponere to biloppstillingsplasser. Det ble vist til følgende:

Slik sekretariatet forstår saken, har kjøper fortsatt to parkeringsplasser på eiendommen. Det legges altså til grunn at kjøper har en parkeringsplass foran inngangspartiet på egen eiendom, i tillegg til en plass på biloppstillingsplassen som deles med nærmeste nabo. Dette er det avgjørende for konklusjonen vår – og ettersom kjøper har nettopp 2 parkeringsplasser som beskrevet i salgsdokumentasjonen, kan ikke forholdet utgjøre mangel etter avhl. §§ 3-9, 3-7 eller 3-8.

Vi har merket oss beskrivelsene i megleruttalelsen om at tilgang vil vanskeliggjøres på bakgrunn av trang plass på biloppstillingsplassen. Det er under denne forutsetningen at megleren, og presumptivt kjøper, har lagt til grunn at en av parkeringsplassene har gått tapt.

Et særlig poeng i megleruttalelsen er som nevnt trang plass, og at rygging samt tilgang til oppstillingsplassen foran kjøpers hus vil være vanskeliggjort ved at det står 3 biler oppstilt på parkeringsområdet som er delt med naboeiendommen. Etter det vi kan se, støtter ikke dokumentasjonen i saken denne påstanden. Vi viser til de fremlagte bildene av området, samt bilder som fremgår av prospektet.

Uavhengig av dette, har kjøper etter vårt skjønn også anledning til å parkere to biler foran egen inngangsport.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at det er holdepunkter for at forholdet utgjør en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-9, 3-7 eller 3-8. Poenget er at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at kjøper har tapt en parkeringsplass som følge av naboens påberopelse av sin fulle parkeringsrett på felles eiendom. Vi minner om at dokumentering av eget krav tilfaller kjøpers bevisbyrde, slik at tvil omkring sakens faktum vil gå utover kjøper.

Kjøper har i nemdsanmodningen anført at dette er feil. Parkeringsplassen foran kjøpers seksjon må anses å bortfalle, da innkjørselen blir blokkert, samt at snumulighetene foran seksjonen vil være umulig med to biler parkert her. Det er innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann A til begrunnelse for dette.

Nemnda har funnet spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om biloppstillingsplassene mer tvilsomt.

Det springende punktet er altså om kjøper reelt sett kan sies å ha fått to biloppstillingsplasser, slik som opplyst i salgsdokumentene.

Nemnda legger til grunn at kjøpers krav er blitt fremmet som en følge av at naboen har krevd å benytte fellesområdet til å parkere to biler. Det vises her til følgende uttalelse i meglervurderingen som kjøper har innhentet:

Felles parkeringsområde for seksjon 1 og 2 ble fremvist der snr. 1 har 1 biloppstillingsplass på det området samt 1 p-plass foran inngangspartiet. Seksjon 2 har i de årene de har bodd i huset kun parkert 1 bil på dette felles p-området, men hevder nå at han har 2 plasser der.

Nemnda har ikke forutsetninger for å mene noe om det underliggende spørsmålet om fordelingen av parkeringsplasser på fellesområdet. Saken er på dette punktet svakt opplyst. Det er bl.a. ikke fremlagt forklaring eller andre dokumenter fra selgersiden om hvordan rettighetsspørsmålet stiller seg. Nemnda må bygge på det faktum som er mest sannsynlig ut fra de fremlagte dokumentene i saken. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn som sannsynliggjort at naboen rent faktisk har krav på to parkeringsplasser på fellesområdet. Nemnda antar at det er naturlig å ta utgangspunkt i at hver av disse to plassene er av «gjengs» størrelse. Spørsmålet blir dermed om kjøpers «restområde» på fellesområdet, samt parkeringsmuligheten foran egen bolig, til sammen er tilstrekkelig til å naturlig kunne omtales som «to biloppstillingsplasser».

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt sakkyndig rapport fra takstmann A om parkeringsmulighetene på de aktuelle områdene. Rapporten tar utgangspunkt i at ved oppstilling av tre biler er plassbehovet 7,8 x 5 meter. Definisjonen av plassbehovet er hentet fra Sintef Byggforsk detaljblad nr. 312.130, som omhandler utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg. Databladet er utarbeidet i 2020, men nemnda mener det fortsatt gir en god indikasjon på hva som er gjengs plassbehov for en alminnelig stor bil.

Både på bakgrunn av bildene i rapporten, samt den sakkyndiges konklusjon, har nemnda kommet til at kjøper har sannsynliggjort at det ikke er plass til tre vanlige biler på fellesområdet dersom det samtidig skal være mulig for en alminnelig stor bil å ha adkomst til biloppstillingsplassen foran kjøpers seksjon.

Sekretariatet har fremholdt at kjøper som et alternativ kan parkere to biler foran egen inngangsport. Nemnda har funnet det utfordrende å vurdere dette utelukkende ut fra de fremlagte bildene i saken, men har kommet til at kjøper har sannsynliggjort at dette alternativet ikke er praktisk eller realistisk. Nemnda er enig i at dersom dette gjøres, vil den ene bilen blokkere den andre, og det blir umulig å snu på tomten. Kjøper må da rygge hele veien fra deres bolig og ned adkomstveien.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Kjøper kunne forvente to biloppstillingsplasser, tilpasset to biler av alminnelig størrelse. Gitt naboens sannsynliggjorte rett til to plasser på fellesområdet, kan kjøper ikke sies å ha fått dette.

Nemnda understreker at vurderingen tar utgangspunkt i plassbehovet til biler av alminnelig størrelse. Det kan ikke ses bort fra at en kjøper med en – eller to – små biler kan få plass. En slik forutsetning om parkeringsfasilitetene måtte dog i så fall vært tydeliggjort fra selgers side i salgsdokumentene.

Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8. Innvirkningsvilkåret i bestemmelsen er klart nok oppfylt.

Nemnda gjentar at saken er sparsommelig opplyst, og at umiddelbar bevisføring vil kunne stille vurderingstemaene i et annet lys. Av den grunn har nemnda kommet til at det ikke anses forsvarlig å utmåle noe konkret prisavslag i saken. Utgangspunktet for vurderingen etter avhl. § 4-12 må likevel tas i at kjøper har fått et visst areal på fellesområdet til å kunne parkere en bil – men at arealet er trangt og antageligvis kun er egnet for en mindre bil. Å ta utgangspunkt i et fullstendig fravær av en parkeringsplass, slik den fremlagte meglervurdering gjør, blir etter nemndas syn uansett ikke korrekt. Det vises her for så vidt også til naboens uttalelse om at «med (selger) som nabo hadde vi 3 biler parkert ved muren i mange år, ingen problemer, men litt trangt er det, så god utnyttelse er et must».

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).