

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-101

2.2.2026

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

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

Bortfall av båtplass/ulovlig brygge – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En leilighet fra 1988 ble solgt «som den er» for kr 4 725 000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.20. Boligen ble markedsført med leierett til båtplass. Kort tid etter overtakelsen den 31.10.20, ble kjøper kjent med at bryggeanlegget ikke var lovlig, og det var deretter en prosess med kommunen for å søke om ettergodkjenning av anlegget. Kommunen avslo søknaden den 9.6.21, og kjøper reklamerte til foretaket den 9.9.21. Vedtaket ble deretter stadfestet av Statsforvalteren den 25.1.24. Leieavtalen om båtplass falt dermed bort, og kjøper har anført at det ble gitt uriktige/mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper har også anført at det ble reklamert innen rimelig tid, og at foretakets reklamasjonsinnsigelse uansett hadde falt bort som følge av realitetsdrøftelser. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga foretaket medhold.

ANTATT OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bortfall av båtplass, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Bergen fra 1988.

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

Stor familieleilighet med fantastisk utsikt i rolige og idylliske omgivelser. Kort vei til fine turområder og den medfølgende båtplassen.

(...)

Intervju:

For oss var det viktig med sol, utsikt og luftige omgivelser og ikke minst nærhet til sjøen med egen båtplass.

(...)

STANDARD:

(...)

Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, og her kan du virkelig få utløp for dine båtdrømmer. Det medfølger nemlig båtplass som kun ligger en kort spasertur fra boligen!

(...)

DIVERSE:

(...)

B Sameie Båtlag har årlig kontigent på kr. 1.000,- Dersom kjøper (..) ikke tar i bruk båtplassen innen 6 måneder fra overtagelse, vil båtplassen tilbakeføres til båtlaget. Båtplassen ligger på Gnr x, Bnr. y som eies av Forsvaret. Det foreligger avtale mellom B Sameie og Forsvaret om drift av båtplasser på tomten. Denne avtalen ligger vedlagt.

Leieavtalen med Forsvaret var vedlagt salgsoppgaven:

1. B sameie får tillatelse til å anlegge to flytebrygger som vist på skisser nedenfor og på vilkår som beskrevet i denne avtalen. Adkomst skal skje til fots som vist på skisse nedenfor.
2. Forsvaret fraskriver seg ethvert ansvar for skader i forbindelse med militær aktivitet. I den forbindelse gjøres det spesielt oppmerksom på at militær ferdsel på sjøen kan medføre meget store bølger.
3. Forskrift om militære forbudssoner innen Vestlandet sjøforsvarsdistrikt er overlevert sameiet og presiseres herved.
4. Bryggene anlegges for egen regning og uten noe som helst ansvar for Forsvaret. Avtalen kan uten nærmere begrunnelse bringes til opphør med tre måneders oppsigelsestid. Sameiet er ansvarlig for å fjerne anlegget og rydde området. Er eiendommen ikke ryddet innen rimelig tid etter oppsigelse så kan Forsvaret rydde for Sameiets regning.
5. Sameiet er ansvarlig for ulykker og hendelser med utgangspunkt i egen virksomhet. Ansvar for at det ikke foregår noen form for virksomhet som kan medføre forurensning eller fare for forurensning presiseres også.
6. Tillatelsen er avhengig av tillatelse i henhold til plan og bygningsloven. Sameiet er også ansvarlig overfor naboer angående dette forholdet.
7. Sameiet har ikke lov til å framleie eller låne ut båtplasser. Forsvaret ved Vestlandet sjøforsvarsdistrikt skal til enhver tid vite hvem som disponerer den enkelte båtplass. Sameiets vedtekter samt vedtekter for forvaltning og disponering av båtplassene skal også overleveres Forsvaret ved Vestlandet sjøforsvarsdistrikt og godkjennes før bryggene anlegges.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet datert 3.8.20 at selger kjøpte boligen i 2011, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til nye reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak som kunne medføre endringer, samt påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedr. eiendommen.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 725 000 ved kjøpekontrakt signert den 1.9.20, og overtatt av kjøper den 31.10.20.

Kjøper ble klar over at bryggeanlegget var ulovlig i november 2020, og det var deretter en prosess med kommunen for å søke om ettergodkjenning av tiltaket. Søknaden ble avslått av kommunen den 9.6.21.

Som dokumentasjon for sitt krav, har kjøper fremlagt en e-post som ble sendt til beboerne fra sameiet i selgers eiertid (den 25.8.20):

Som noen allerede vet, så er vi blitt kontaktet av Forsvarsbygg etter at de på sin side er blitt kontaktet av Bergen kommune ved Byggesaksavdelingen. Bakgrunnen er at ifm Strandsoneprosjektet til kommunen er det avdekket en del ulovlige byggverk og de kan ikke se at vi har søkt om tillatelse for bryggeanlegget.

(...)

Kommunen vil nå komme tilbake med pålegg om hva som må gjøres, forhåpentligvis at vi må søke og får innvilget en søknad (om tilgivelse).

Forsvarsbygg vil ikke foreta seg noe, si opp avtalen e.l. , og avventer utspill fra kommunen,. De henviste til avtalens pkt 6 og selv om de står som eier er det altså vi som må kostnad og arbeid med søknaden.

Jeg tror dette er ganske udramatisk for vår del og ikke større risiko en den vi allerede har med 3 mnd. oppsigelsestid av avtale.

Kjøper reklamerte til foretaket den 9.9.21:

Mine klienter har blitt kjent med at flytebryggene er etablert ulovlig, det vil si at det aldri er søkt om å få anlegge flytebryggene med landganger. Privatrettslig har sameiet og Forsvaret som grunneier en gyldig avtale, men ikke i forhold til det offentligrettslige. Plan og bygningsetaten i Bergen kommune har truffet et vedtak om at søknad om tillatelse til legalisering av bryggeanlegget avslås, og det innebærer at det må fjernes. For mine klienter var det ukjent at det var en sak om dette i kommunen, og de var heller ikke kjent med at det var sendt inn en søknad om legalisering av dette høsten 2020. Som det fremkommer av vedtaket fra kommunen ble søknaden sendt inn 19.10.20 og deretter har det vært en rekke tilleggsdokumentasjon. Det er Forsvaret som er part i saken som grunneier, men vi er kjent med at sameiet/båtlaget er vel informert om situasjonen.

Foretaket bekreftet mottak av reklamasjonen den 29.9.21, og i e-post av 19.11.21 forklarte foretaket at selger hadde fått e-posten før salget, men at de oppfattet dette kun som en formalitet, som båtlaget ville håndtere.

Det var deretter noe e-postkorrespondanse mellom partene i 2022 og 2023, hvor kjøper opplyste at reklamasjonen ble opprettholdt, og at kjøper avvirket utfallet av saken med kommunen.

Kommunens avslag om godkjenning av tiltaket ble påklaget, og deretter stadfestet av Statsforvalteren den 25.1.24.

Kjøper har innhentet en verdivurdering fra megler A som mente at forholdet utgjorde et verdiminus på kr 200 000.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot foretaket den 7.10.24. I e-poster fra foretaket av 5.12.24 og 3.3.25 ble det bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. I brev fra foretaket av 14.4.25 ble det anført at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte videre at det ble reklamert rettidig, da reklamasjonsfristen først startet å løpe etter kommunens avslag, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har videre vist til at foretakets reklamasjonsinnsigelse uansett var falt bort som følge av realitetsdrøftelser, jf. bl.a. FinKN 2017-091, og at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket kunne heller ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at skyldkravet i tredje ledd ikke var oppfylt. Sekretariatet kom videre til at reklamasjonsinnsigelsen ikke var falt bort ved realitetsdrøftelser, og viste til at foretaket ikke hadde gitt kjøper noen berettiget forventning om at reklamasjonsfristen ikke ville bli påberopt, og viste særlig til FinKN 2020-423. Sekretariatet oppfattet faktum slik at foretaket først ved kjøpers krav i oktober 2024 ble gjort kjent med at kjøper hadde avdekket mangelsforholdet i november 2020.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd er utløpt. Nemnda er også enig i sekretariatets tilleggsuttalelse om at foretaket ikke har innlatt seg på en realitetsdrøftelse i denne saken som medfører bortfall av muligheten til å påberope seg for sen reklamasjon.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning i denne saken. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Selv om vi ikke tar konkret stilling til mangelsspørsmålet, har vi redegjort for at det var Forsvaret og ikke sameiet som eide bryggeanlegget, jf. avhl. § 3-10 første ledd. På den andre siden mener vi at selger har besvart egenerklæringsskjemaet uriktig, da kjøper i mangel av andre holdepunkter kunne forvente at bryggeanlegget var godkjent/lovlig, jf. avhl. §§ 3-7/3-8.

Slik vi leser brevet av 25.8.20 sendt fra sameiet til beboerne og selger, ble imidlertid den reelle risikoen tilknyttet ulovligheten nedtonet med henvisning til at leieavtalen uansett kunne sies opp av Forsvaret. Når kjøper på sin side også var kjent med at båtplassen kun var utledet av leieavtalen med Forsvaret, kan vi ikke se at det foreligger en slik «sterk bebreidelse» fra selger som kreves for at avhl. § 4-19 tredje ledd skal komme til anvendelse, jf. FinKN 2013-123. Videre viser vi til FinKN 2023-569 som til sml. omhandlet flere ulovlige tilbygg oppført i selgers eiendom. Det til tross kom nemnda (flertallet) til at «selgers opptreden ikke kan betegnes som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal etter avhl. § 4-19 tredje ledd».

Terskelen etter avhl. § 4-19 tredje ledd ligger med det merkbart høyere enn avhl. §§ 3-7/3-8. Kjøper kan ikke gjøre mangelskravet gjeldende, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Nemnda viser til at det ble sendt en e-post til alle i båtlaget den 25.8.20 med informasjon om at bryggeanlegget var ulovlig, fordi det var avdekket at dette ikke var søkt om eller godkjent. I e-posten fremkommer blant annet følgende:

Som noen allerede vet, så er vi blitt kontaktet av Forsvarsbygg etter at de på sin side er blitt kontaktet av Bergen kommune ved Byggesaksavdelingen. Bakgrunnen er at ifm Strandsoneprosjektet til kommunen er det avdekket en del ulovlige byggverk og de kan ikke se at vi har søkt om tillatelse for bryggeanlegget.

(...)

Kommunen vil nå komme tilbake med pålegg om hva som må gjøres, forhåpentligvis at vi må søke og får innvilget en søknad (om tilgivelse).

(...)

Jeg tror dette er ganske udramatisk for vår del og ikke større risiko enn den vi allerede har med 3 mnd. oppsigelsestid av avtale. Kommunens saksbehandler sender saken direkte til meg med kopi til Forsvarsbygg. Vi får ta et møte når dette foreligger.

Keep calm

Det springende punktet er om det kan anses som «grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal» av selgerne å ikke videreformidlet e-posten eller innholdet i denne til kjøperne.

På den ene siden er båtplassen viet stor oppmerksomhet i markedsføringen. Selgerne må dermed ha vært innforstått med at denne var et svært salgsfremmende element ved eiendommen. Selgerne mottok også e-posten tett opp til avtaleinngåelsen, og må dermed antas å ha hatt opplysningene friskt i minne ved kontraktsinngåelsen 1.9.20. Generelt kan det sies at om en selger er i tvil om betydningen av et forhold ved eiendommen, så foreligger en klar oppfordring til å la kjøper selv få anledning til å vurdere dette.

På den andre siden er nemnda enig i at risikoen tilknyttet ulovligheten var nedtonet i e-posten som selgerne fikk. Forholdet ble karakterisert som «udramatisk» og at man «forhåpentligvis» får innvilget en kommunal søknad. Som nemnda også har vist til bl.a. i FinKN 2023-569 tyder rettspraksis på at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd særlig tar sikte på svikaktig og bevisst uærlighet fra selgersiden. Se også FinKN 2023-682, hvor det kunne «rettes sterk bebreidelse mot selger for å ha underkommunisert de faktiske forholdene i vesentlig grad før salget». I dette tilfellet er det sparsomt med opplysninger om selgers kunnskap og oppfatning av alvorlighetsgraden av e-posten fra båtlaget. Slik nemnda oppfatter det, skal selger har oppfattet e-

posten som «en formalitet» og et forhold «båtlaget ville håndtere». Nemnda har som sagt vært i tvil, men har kommet til at det utelukkende ut fra dokumentene i saken ikke kan sies å foreligge en slik klanderverdighet fra selgersiden at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Kjøpers reklamasjon må dermed anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19, og mangelskravet kan ikke gjøres gjeldende.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).