

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1060

29.9.2026

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

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

Utbyggingsplaner i nærområdet – selgers opplysningsplikt – megleransvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Et rekkehus på Røa i Oslo fra 2019 ble solgt for kr 10,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.22. Boligen ble markedsført med «attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde». I selgers egenerklæring var det krysset av for «Nei» på spørsmål om kjennskap til forhold som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at området rundt boligen var vurdert omregulert til fortetting og boligblokker. Kjøper anførte at dette var upåregnelig ut ifra opplysningene ved salget, og at både selger og megler måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke forelå konkrete planer om fortetting og oppføring av boligblokker, men kun et forslag om dette. Innvirkningsvilkåret kunne dermed ikke sies å være oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 mill., krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av mangelfulle opplysninger om utbyggingsplaner, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Røa i Oslo oppført i 2019.

Den 24.3.22 ble det sendt ut invitasjon til orienterings- og medvirkningsmøte for utviklingsområder i nærliggende områder av boligen. Beboerne fikk beskjed om at de som ville komme med innspill kunne gjøre dette via skjema på kommunens nettsider. Kommunen uttrykte at det var viktig å motta innspill fra lokale aktører i en tidlig fase, for å kunne legge til rette best mulig for videre planlegging. Det ble i samme brev orientert om at kommuneplanen kommer på høring i løpet av 2023.

Det ble fremlagt kart over mulig utviklingsområde i nærheten av boligen.

I salgsprospektet ble boligen omtalt å ha høy standard, og det ble opplyst om en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde. Det fremgikk også i salgsoppgaven at eiendommen er midlertidig regulert til bolig.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2019. Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser.

Boligen ble solgt for kr 10,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.22, og overtatt av kjøper den 16.1.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at området rundt boligen ble vurdert omregulert til fortetting og boligblokker. Kjøper reklamerte den 29.6.23.

Det er fremlagt planbeskrivelse fra kommunen datert 22.6.23. I korte trekk gjøres det rede for kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsdel der den nye arealdelen skal tilrettelegges for fortsatt befolkningsvekst og økt boligbehov. Det foreslås tettere utbygging med overvekt av boliger i områder som blant annet ligger i nærheten av kjøpers bolig. Kategorien omfatter områder med god kollektivdekning.

Det er fremlagt verdivurdering fra meglerfirma N. Det estimeres at verdiforringelsen på boligen ligger et sted mellom kr 800 000 og kr 1 000 000. Det legges vekt på at utviklingsplanene medfører flere beboere i nærområdet, støy og byggeplass i flere år frem i tid, mer innsyn i boligen, reduksjon i utsikt og at solforholdene blir dårligere.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at han ikke har hatt kjennskap til mulig fortetting av området.

Rett nok står selger oppført på invitasjonslisten til orienterings- og medvirkningsmøte for utviklingsområde på Røa av 21.04.2022, avholdt på Røa Seniorsenter.

Selger har imidlertid ikke registrert en slik invitasjon, og har følgelig ikke deltatt på et sånt møte.

Selger har heller ikke diskutert dette med naboene, da fortetting ikke har vært et tema.

Tvert om har selger vært av den oppfatning at fortetting er heller usannsynlig, ettersom kommunen vedtok ny reguleringsplan 27.09.2023 om vern av småhus (småhusplanen).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at naboeiendommen som ble solgt året før opplyste om kommunens planer, og at selger kjente eller måtte kjenne til omreguleringsplanene før salget. Det anføres videre at eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, og vises blant annet til at boligen er markedsført som «meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde». Det er ikke gitt opplysninger som skulle tilsi avvik av den art og omfang som nå er avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 000 000, krav om erstatning for kjøpers egenandel for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Det anføres at saken må avvises som følge av at den ikke fyller vilkåret om reelt behov, herunder kravet til «aktualitet». Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke foreligger vedtak om fortetting eller indikasjoner på at kommunen kommer til å fatte et slikt vedtak. Selger har bestridt kjennskap til mulig fortetting av området. Selger har bestridt å ha deltatt på orienterings- og medvirkningsmøtet. Det anføres at selgers kontraktsmedhjelpere heller ikke har kjennskap til omreguleringen. Foretaket anfører at eventuell fortetting som hovedregel medfører bedre og større tilbud til barn og unge, og at boligen samsvarer med det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde klageadgang, jf. vedtektene pkt. 1.4, men konkluderte med at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble bl.a. vist til at det ikke kunne anses upåregnelig med utbygging med tanke på boligens beliggenhet. Videre viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert noen konkrete

utbyggingsplaner. Sekretariatet kunne på bakgrunn av dette ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2024-235.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 da det ved salget ikke var gitt opplysninger om kommunale planer om utbygging i umiddelbar nærhet til boligen.

Innledningsvis bemerker nemnda at den finner det klart at kjøper har rettslig interesse i saken, jf. Finansklagenemndas vedtekter punkt 1.3 og 1.4 samt sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Boligen er markedsført som et enderekkehus i et meget attraktivt og barnevennlig og veletablert boligområde. Boligen ligger sentralt på Røa med kort vei til Røa sentrum som anses som knutepunkt for både buss og bane.

Etter sekretariatets vurdering, må en kjøper i et slikt tilfelle være forberedt på at areal vil kunne bli bebyggt. Vi viser til at kjøper kun har kjøpt boligen, og ikke tomten rundt, og det kan heller ikke utelukkes at bolig sentralt i Oslo vil være fri for videre bebyggelse, jf. FinKN 2018-903.

Til sammenligning vises vi her også til FinKN 2024-501 som gjaldt en reguleringsplan som medførte boligutbygging i umiddelbar nærhet, samt ny vei foran og bak boligen. Nemnda kom til at det ikke ble gitt manglende opplysninger om boligutbyggingen og la vekt på en kjøper må normalt være forberedt på at det generelt kan være en risiko for at det vil kunne bygges på ubebygde nabotomter. Nemnda kom også til samme resultat i FinKN 2026-173 som gjaldt utbygging av hyttefelt.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Om dette fremholdt sekretariatet:

Det bemerkes at det er plansituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende.

Før salget ble det sendt ut invitasjon til orienterings- og medvirkningsmøte til alle beboere i det aktuelle området. Selger står på listen blant de som fikk invitasjonen. Selger har i sin forklaring bestridt å ha deltatt på informasjonsmøtet som ble avholdt før salget, og har også bestridt å ha diskutert forholdet med naboene.

Sekretariatet vil påpeke at mulighetene til å foreta inngående troverdighetsvurderinger ved skriftlig og middelbar saksbehandling er begrensede, jf. f.eks. FinKN 2022-914 og FinKN 2020-252. Vi har ikke funnet det nødvendig å ta stilling hvorvidt selger deltok på møtet eller ikke. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at innkallingsbrevet ikke er kommet frem, og at eventuelle brev fra kommunen antas å ha blitt sendt via elektroniske postkasseløsninger som selger uansett anses å «måtte kjenne til». Når selger i ettertid krysser av «nei» på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som «kan» medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, foreligger det objektivt sett en uriktig opplysning.

Vi bemerker kort at det også kan stilles spørsmål ved om megler «måtte kjenne til» kommuneplanen etter eiendomsmeulingsloven § 6-7 punkt 10 om at megler alltid «skal» opplyse om «vedtatte planer». Også planer som ikke er endelig vedtatte kan omfattes av meglers opplysningsplikt, men det beror i så fall på omstendighetene i den konkrete saken, jf. bl.a. FinKN 2013-153, FinKN 2014-096 og LB-2001-01424. Selv om vurderingen etter emgll. § 6-7 ikke er sammenfallende med ansvar etter avhl. § 3-7, gir det likevel adskillig veiledning for hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, jf. FinKN 2021-1178.

I nærværende sak, var det ikke tilstrekkelig avklart på salgstidspunktet hvorvidt kommunens forslag ville ha virkning på boligen. Det var på salgstidspunktet ikke fremlagt noe plan fra kommunen, og vi kan ikke se at megler ville ha mottatt plankartet til kommunen ved innhenting av alminnelig dokumentpakke fra kommunen. (...)

En kommuneplan er en politisk vedtatt plan som legger rammene for kommunens arealbruk, og fastsetter hvordan kommunen ønsker at området brukes og hva som kan bygges der. Det anses som et overordnet mål for kommunen, uten at det på salgstidspunktet var vedtatt noen plan om iverksettelse. På salgstidspunktet

fremsto det uavklart hvordan fortettingen skulle skje og vi kan vanskelig se at manglende informasjon om innkallingsmøtet ville ha virket inn på avtalen. For ordens skyld bemerkes det at det ikke er dokumentert at det per i dag foreligger noen konkrete planer for realisering av utviklingsmulighetene som fremgår av forslaget eller hvilken betydning det vil ha for den konkrete boligen. Sekretariatet bemerker at det ikke er fremlagt noe ytterligere dokumentasjon rundt dette.

(...)

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at opplysningene har hatt innvirkning på salget. Vi viser for øvrig til vår mangelsvurdering etter avhl. § 3-2 og viser til at momentene langt på vei er sammenfallende. Vi kan ikke se at ytterligere opplysninger om informasjonsmøtet om utviklingsområdet på Røa hadde påvirket kjøpsavtalen.

Nemnda har også på dette punktet kommet til samme konklusjon som sekretariatet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, verken av mangelsspørsmålet etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Paula Nyhus (forbrukerrepresentant).