

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1078

5.10.2026

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

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

Liten parkeringsplass – merker på glassrekkverk – hevingskrav – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-13, og 4-14.

En leilighet fra 2017 ble solgt for kr 4,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.24. I salgsdokumentene var det opplyst at «Leiligheten har egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller». I tilstandsrapporten var punktet «balkong, terrasse og platting» gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens parkeringsplass var veldig trang, og kjøper oppdaget også merker på glassrekkverket på balkongen. Fagkyndig beskrev parkeringsplassen som «ikke funksjonell». Kjøper anførte at boligen var mangelfull, og fremsatte krav om heving av kjøpet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene var synlige på visning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, men at det ikke var grunnlag for heving. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidiært krav om prisavslag og erstatning kr 972 550, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av liten parkeringsplass og merker på glassrekkverk, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 2017. Før avtaleinngåelsen ble det fremlagt et salgsprospekt, et egenerklæringsskjema fra selger samt en tilstandsrapport.

Boligen ble solgt for kr 4,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.24, og overtatt av kjøper den 19.7.24.

1. Trang parkeringsplass.

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

Parkering

Leiligheten har egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller i blokk C. Heis opp til bakkeniva. Bod er i 1.etasje i blokk C. EL-lading kan installeres på parkeringsplassen.

(...)

GARASJER/ PARKERING

Hver andel har varig eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i felles parkeringskjeller under egen blokk, resterende plasser under C-blokka. Noen har også kjøpt ekstra plass. Andelseiere kan leie ut sin plass til andre beboere i sameiet, men det må meddeles styret på forhånd. Kontakt styret dersom du har noen spørsmål.

(...)

Tilleggsytelser: (...)

- Parkering kr. 150,-

Det var inntatt et bilde av parkeringsplassen i salgsprospektet.

Det ble ikke gitt opplysninger om parkeringsplassen i selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at boligen hadde garasje plass og bodrom i naboblokk.

Kjøper fremsatte den 26.7.24 følgende reklamasjon:

Vi hadde overtagelse på leiligheten den 19.07, dette var første gang vi så leiligheten ettersom vi ikke var på visning (vi sendte familien på privatvisning med megler før vi kjøpte leiligheten). Denne dagen hadde vi leid en stor varebil som vi brukte for å frakte alle tingene våre med.

Den hadde naturligvis ikke plass inn i garasjen så vi parkerte den utenfor. Vi reiste så tilbake til Oslo for å returnere leiebil. Denne onsdagen 24.07, kom vi til boligen kjørende med vår bil som vi skulle sette på vår nye parkeringsplass i leilighetsblokken. Når vi kom fram til parkeringshuset, så oppdaget vi med en gang at vi ikke fikk til å parkere bilen vår. Vi har en vanlig personbil (Audi A4 sedan) som er helt normal i størrelse. Selv etter mange forsøk så ser vi at vi ikke kan kjøre med fronten av bilen inn, både på grunn av lite manøvreringsareal, smal bredde på parkeringsplass og en søyle som går over vår linje. Vi prøvde også å rygge bilen inn, men uten hell. Når vi rygger inn, blir det umulig å komme seg ut av bilen hvis det står en bil på plassen ved siden av, noe det gjør. Vi tok derfor noen mål av bredden til parkeringsplassen, se bildene som er vedlagt nedenfor. Avstanden mellom hvit linje på høyre side (linjen som skiller vår plass fra naboen sin plass) og opp mot søylen på venstre side er 224,5cm.

(Altså fra linje på høyre side til søyle på venstre side er det 224,5 cm avstand). Dette er ikke OK i henhold til funksjonskravet til TEK10 som bygget skal ha fulgt ved bygging, også når det gjelder parkeringsplass. Lengden på parkeringsplassen er i henhold til funksjonskravene (5 m), og anses som OK. I TEK10 skal det være en minimum bredde på 2,3m, med anbefalt bredde på 2,5m, men ettersom vi også har en søyle innenfor vårt parkeringsareal, så medfører det også krav om tillegg på ekstra bredde. (Altså, det skal være bredere parkeringsplass dersom det er en søyle i veien). I nyere TEK17-standarder har disse minimumskravene økt til 2,6m bredde, samt et tillegg på ekstra 40cm hvis det er hindre som for eksempel en vegg eller søyle på parkeringsarealet. Problemet med denne situasjonen er at det ikke har blitt referert til at parkeringsplassen vi har kjøpt ikke tilfredsstiller disse kravene i prospektet. Vi har snakket med styret i blokka, og de lar oss stå på gjesteparkeringen foran bygget i en kort periode, men dette er ikke en langsiktig løsning. Vi har også snakket med dem om det er andre løsninger, som for eksempel å stå rundt blokken, men dette er kommunale plasser som de ikke har retten på. Vi føler vi ikke har fått en tilstrekkelig parkeringsplass. Etter kontakt med megler fikk vi kontaktinformasjonen deres for en slik reklamasjon Jeg har bilder, Salgsoppgave, Signert kjøpekontrakt og overtagelsesprotokoll, men klarte ikke å legge de ved her.

Det er fremlagt rapport av 15.11.24 fra takstfirma I. Det fremgår innledningsvis at vurderingen er foretatt på grunnlag av dokumenter, og at befaring ikke er gjennomført. Rapporten konkluderte med følgende:

Plassen er smalere enn anbefalinger (bør) i Byggforskserien, og smalere enn vegdirektoratets anbefalinger for offentlige parkeringsanlegg.

Parkeringsplassen er ikke i strid med TEK10, og den synes å være i tråd med det som er prosjektert.

Det er også fremlagt befaringsrapport av 1.4.25 fra takstfirma T:

Oppsummering: Parkeringsplass vurderes ikke funksjonell og tilfredsstiller ikke minimumskrav i TEK 10, Sintef og statens vegvesen til parkeringsplass ved oppføringstidspunktet. Dette spesielt ved søylens plassering som er i forkant av plassen og gir en rell bredde på 227 cm. Innkjøring til plass må skje ved rygging da søylens plassering gjør vinkel for krapp for innkjøring med fronten først. Det er og begrenset plass mot biler på siden og for å unngå søyle ved innkjøring blir det liten plass på sjåførsiden til å komme ut fra denne siden hvis det ikke er en mindre bil på denne plassen. Det vurderes heller ikke tilstrekkelig plass for å ta ut eventuelt barn fra barnestoler eller bagasje etter at bil er parkert. Dette må da utføres før bil rygges inn og er da avhengig av at en annen passer på ved innrygging. Det er og utfordringer med parkering uten eventuelt dirigering av en person eller at biler er utsyrt med 360 graders kamerafunksjon Senere er det utarbeidet nye minstekrav og i Sintef byggforsk kapittel 312.130 pkt 22 definerers krav til bredde på 260 cm uten sidehindring og 300 cm ved hindring

Verdireduksjon grunnet tap av parkeringsplass:

Det er i området ingen sammenlignbare verdiansettelser av slike parkeringsplasser da de inngår i markedsverdien på leilighetspris. Det er foretatt undersøkelser uten at det finnes noe som kan benyttes som grunnlag men et verditap er forsiktig og skjønnsmessig vurdert til mellom kr. 150000 og kr.250000. Leilighetsbygget har ikke utvendig parkeringsmulighet og derfor anses plassen med større verdi enn om det hadde vært alternative parkeringsplasser.

Det er fremlagt to andre reklamasjonsrapporter tilknyttet andre sameier.

Det er fremlagt en verdivurdering datert 5.2.25 fra meglerfirma E, hvor det fremgikk følgende:

Har forsøkt å undersøke vedrørende verdien av en parkeringsplass i parkeringskjeller i (...) sentrum. Det er vanskelig å kunne anslå en nøyaktig verdi av en slik parkeringsplass da det ikke er noe å sammenligne med. Så vidt jeg er kjent så er det ikke solgt en separat parkeringsplass i byen og alle leilighetene med samme størrelse i bygget har blitt solgt inklusiv parkeringsplass i parkeringskjeller.

Etter en skjønnsmessig vurdering vil jeg anslå at verdien av en fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller i (...) sentrum er mellom kr. 250.000,- og kr. 350.000,- Jeg vet at det er noen i sameiet som har kjøpt en ekstra parkeringsplass, men hva de eventuelt har betalt er jeg ikke informasjon om. Dersom dere trenger en mer nøyaktig vurdering så er mitt forslag å ta kontakt med en utbygger. Alternativt så kan det hende at styreleder i sameiet har opplysninger om hvilken pris som er betalt for å kjøpe en ekstra parkeringsplass.

Det er fremlagt skjermbilde av Facebook-kommentarer fra selger fra 2021 og 2022. Det er også fremlagt videoer av parkeringsplassen og forsøk på parkering.

Kjøper har selv gitt følgende forklaring:

(...) Det er jo feil å si at plassen kan brukes når jeg ikke kommer meg ut av bilen. På en typisk dag ville jeg ha måttet klatre over midtkonsollen (men hvis det igjen da var en bil parkert på den andre siden av plassen min ville jeg ikke kunne kommet meg ut der heller). De dagene jeg klarte å komme ut var dager naboen strakk seg betydelig mer med over på andre siden av plassen sin. En vanlig person ville ikke kunne kommet seg ut (en eldre person, en som ikke er like tynn som meg, eller en som ikke ønsker å skade seg selv eller bilen sin). Min samboer klarte det ikke siden hun har dårlig kne.

2. Merker på glassrekkverk.

Boligens glassrekkverk på balkongen var avbildet i salgsprospektet.

Det ble ikke opplyst om avvik ved glassrekkverket i selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble punktet om balkong, terrasse og platting gitt TG 1 (mindre eller moderate avvik), og det ble ikke opplyst om at det var noe galt med glassrekkverket.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper merker på glassrekkverket som ikke gikk bort, og reklamerte over dette. Det er fremlagt bilder av merkene.

Det er fremlagt uttalelse av 15.4.25 fra glassfirma N:

Årsaken til at glassene oksyderes er betongvann som renner fra betong tak/vegg over glassene dette etses inn i glassene og går ikke å få fjernet.

Det er fremlagt pristilbud av 25.3.25 fra glassfirma N på kr 54 100 inkl. mva. for utbedring av glassene.

Det er fremlagt e-post av 23.4.25 fra styreleder i sameiet, hvor det fremgår følgende:

Viser til mail fra deg den 15 april i forbindelse med deres planer om å bytte fasadeglass på veranda, på grunn av avrenning fra ove

Utvendig fasadeverk på verandaer som fasadeglass i vårt sameie er å betegne som fellesareal, og er derfor styrets ansvar. Ingen beboere har anledning til å iverksette egne tiltak på dette i henhold til Sameiets vedtekter. Problemet som du beskriver har vært kjent for de fleste av oss fra 3-4 året etter at vi flyttet inn i

blokka vår. Etter at dette ble oppdag vaske/glassfasadene så godt det lar seg gjøre. Styret tillater derfor ikke at dere iverksetter arbeider på dette nå. Hvordan bearbeide glassfasadene slik at de ser helt ok ut, vil vi komme tilbake til om ikke så lenge.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det er særlig vist til at parkeringsplassen ikke er funksjonell og ikke tilfredsstillende kravene etter TEK 10, samt at det var upåregnelig for kjøper at det renner vann fra balkongen over som setter spor i glassrekkverket på kjøpers balkong. Kjøper har også påberopt seg at det foreligger opplysningssvikt hos selger, jf. avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til de fremlagte skjermbildene fra Facebook. Det er videre vist til at problemet med glassrekkverket skal være kjent i sameiet, og at selger har vært kjent med dette. Når det gjelder parkeringsplassen, er det ikke bare snakk om bruksmessige ulemper, men at plassen ikke kan brukes i det hele tatt når naboen bruker sin plass.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, og det er vist til at avvikene har stor økonomisk og praktisk betydning for kjøper. Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 for følgende poster:

Leilighetens verditap grunnet p-plass som ikke kan brukes – kr 800 000

Utbedringskostnad glassrekkverk – kr 57 550

Utgifter til fagkyndige – kr 15 000

Utgifter til advokat – kr 100 000

Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket har bl.a. vist til at det ikke foreligger avvik fra det avtalte, at de påberopte forholdene ikke var upåregnelige samt at det ikke foreligger opplysningssvikt hos selger. Foretaket har videre vist til at det foreligger brudd på kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10, og har bl.a. vist til at parkeringsplassen var avbildet i salgsprospektet, den var synlig på visning, og at kjøper selv må ta risikoen for ikke å delta på visning personlig. Det er ikke dokumentert at parkeringsplassen ikke innfrir kravene i TEK 10, og det er heller ikke riktig at det ikke er mulig å bruke parkeringsplassen. Foretaket har vist til at det ikke foreligger hevingsgrunnlag, jf. avhl. § 4-13. Subsidiært har foretaket anført at kjøpers krav om prisavslag er for høyt, jf. avhl. § 4-12. Advokat- og fagkyndigutgifter som var dekket av annen forsikring kunne ikke kreves erstattet, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2 for begge de påberopte forholdene, jf. bl.a. FinKN 2024-895 og FinKN 2026-455, men at det ikke var grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for både trang parkeringsplass og spor/merker på glassrekkverk. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

For så vidt gjelder parkeringsplassen legger nemnda særlig vekt på at salgsdokumentene ikke inneholdt noen opplysninger som skulle tilsi at kjøper kunne forvente en parkeringsplass som var trangere enn normalt. Opplysningene, herunder bildet i salgsoppgaven, ga ingen indikasjon på dette, og i et moderne bygg fra 2017 måtte kjøper kunne forvente en parkeringsplass av alminnelig størrelse. Selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, og i dette tilfellet burde potensielle kjøpere blitt gjort oppmerksom på at parkeringsplassen kun passer for mindre biler – slik nemnda også oppfatter at situasjonen var for selger.

Med hensyn til glassrekkverket anser nemnda dette som en type avvik og konstruksjonsfeil som ligger utenfor hva som kan forventes av alminnelig slitasje/elde ved en glassbalkong.

Nemnda kan, som sekretariatet, ikke se at det er grunnlag for heving i saken etter avhl. § 4-13. Også her tiltres sekretariatets merknader:

Etter avhl. § 4-13 kan kjøper heve avtalen dersom «mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot». Vurderingen skal baseres på en helhetsvurdering hvor det overordnede spørsmålet er om kjøperen har rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen. Utgangspunktet og det sentrale momentet ved vurderingen er den objektive mangel ved eiendommen, og da både mangelens karakter og omfang. Andre momenter er bl.a. mangelens betydning for kjøperen, hvorvidt kjøper kan avhjelpest ved andre misligholdsbeføyelser, om det er utvist skyld fra selgers side, samt den tid som er gått fra avtalen ble inngått til hevingskravet ble satt frem. Vi viser bl.a. til Rt. 1998 s. 1510, 312. Rt. 2010 s. 710, samt Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108 og s. 98. I nyere nemndspraksis har kjøpere fått utmålt prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd i saker med lignende faktum som i vår sak, se eksempelvis FinKN 2024-895 og FinKN 2026-455. Se til sammenligning også TOSL-2025-42140. Det vises også til at det slik vi forstår det er fysisk mulig å parkere en bil av på parkeringsplassen, men da riktignok med store bruksmessige ulemper som gir begrensninger, jf. bl.a. beskrivelse og bilder i rapporten til takstfirma T. Dersom man legger til grunn det høyeste dokumenterte verdiminuset i saken, sammenholdt med utbedring av glassene, vil dette samlet sett utgjøre om lag 9 prosent av kjøpesummen. I nyere rettspraksis vektlegges også dette momentet i hevingsvurderingen, se eksempelvis LH-2025-147400 (utbedringskostnader om lag 30 prosent av kjøpesum) og LE-2024-106874 (utbedringskostnader om lag 35 prosent av kjøpesummen). Vi kan slik saken er dokumentert heller ikke se at det er sannsynliggjort skyld hos selger. Sekretariatet finner etter en helhetsvurdering at det ikke er grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Det fremkommer, etter nemndas oppfatning, ikke noe i kjøpers nemndsanmodning eller etterfølgende brev som stiller hevingssspørsmålet i noe annet lys.

Kjøper er i sekretariatets vurdering tilkjent kr 150 000 som et skjønnsmessig fastsatt prisavslag for trang parkeringsplass, og kr 50 000 i prisavslag for avvikene ved glassrekkverket etter fradrag for standardheving, jf. avhl. § 4-12. Nemnda slutter seg til dette, herunder sekretariatets begrunnelse.

Endelig slutter nemnda seg til følgende merknad fra sekretariatet:

Kjøper kan i tillegg kreve dekket advokatutgifter og utgifter til fagkyndige, jf. fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567. Under forutsetning at pådratte kostnader er rimelige og nødvendige, samt at de kan dokumenteres, så kan kjøper kreve dekket påløpte advokatkostnader og utgifter til fagkyndige, se nemndas betraktninger i FinKN 2020-547. Slik saken er forelagt oss har vi ikke grunnlag til å vurdere erstatningsutmålingen nærmere.

Forsinkelsesrente fra påkrav er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).