

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1080

5.10.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Liten garasjeplass – muntlige opplysninger – synlig på visning? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

Et rekkehus fra 1961 ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.24. Boligen ble markedsført med garasjeplass, og det fremkom at «Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke». I tilstandsrapporten var det opplyst at garasjen hadde behov for utbedring, og det sto i salgsprospektet at styret vurderte å utbedre garasjerekka. Kjøper befarte garasjen på visning, og megler har forklart at det ble opplyst at garasjen var delt med nabo, og at garasjene var små. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at garasjen var for smal til å anvende som garasjeplass for en bil av normal størrelse. Kjøper reklamerte, og anførte bl.a. at det forholdet var upåregnelig da boligen ble markedsført med garasjeplass for bil. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde inpsisert garasjen på visning, og at reklamasjonen var fremsatt for sent. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av liten garasjeplass, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1961.

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

Familievennlig rekkehus over tre plan - Garasjeplass - (...)

(...)

Parkering / Garasje

Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er et leieforhold mellom boligen og Huseierforening og følger boligen. Leien betales sammen med felleskostnadene. Felles garasjerekke med åpent parkeringsareal uten adskilte parkeringsavlukker. Garasjen er oppført med en ringmur av murverk og en støpt betongsåle. Ytterveggene over ringmuren er oppført som trevegger med stående bordkledning. Yttertaket er en pulttakskonstruksjon i tre tekket med takpapp. Garasjeportene er doble vipperporter i tre. Det ble påvist saltutslag i betongdekket som tyder på et fuktig klima i garasjen, og ellers fremstår garasjen med et generelt behov for vedlikehold.

(...)

Styreleder informer:

Det skal utføres en tilstandsrapport på garasjerekken, som vil vurdere om garasjen skal oppgraderes. Styremøtet 11.11.2024 vil planlegge videre tiltak etter mottak av rapporten. Mer informasjon om det mulige prosjektet vil bli presentert på generalforsamlingen i 2025. Ved eventuell oppgradering må medlemmene forvente kostnadsøkninger.

Det ble ikke gitt opplysninger om garasjeplassen i selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende under beskrivelsen av eiendommen:

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger og/eller attester av garasjen, og det er derfor ikke gjort en vurdering om dagens bruk stemmer med det byggemeldte.

(...)

Beskrivelse

Felles garasjerekke med åpent parkeringsareal uten adskilte parkeringsavlukker. Garasjen er oppført med en ringmur av murverk og en støpt betongsåle. Ytterveggene over ringmuren er oppført som trevegger med stående bordkledning. Yttertaket er en pulttakskonstruksjon i tre tekket med takpapp. Garasjeportene er doble vipperporter i tre. Det ble påvist saltutslag i betongdekket som tyder på et fuktig klima i garasjen, og ellers fremstår garasjen med et generelt behov for vedlikehold.

Kommentar

Ukjent byggeår (...)

Vedlagt salgsoppgaven lå det bl.a. innkalling til ordinær generalforsamling for huseierforeningen i 2024, hvor det fremgikk følgende under punktet «Garasje»:

(...) Styret har nå i flere år lagt frem budsjett som har inneholdt midler til utredning av nybygg av garasjer, uten at det har vært foretatt en analyse av totalbehovet for garasjer for huseierforeningens medlemmer. Garasjeutredning har kun vært en orienteringssak innbakt i budsjettet, som det ikke har vært mulig å stemme over. På generalforsamlingen i fjor ble det etterlyst en oversikt over hvem som har garasje i dag og hvem som ikke har garasje. Videre ble det bedt om en behovsanalyse. De av huseierforeningens medlemmer som i dag har garasjeplass, har en uoppsigelig leierett. Å belaste disse medlemmene med kostnadene til et nybygg som disse ikke ønsker fremstår som lite realistisk.

(...)

Enkelte medlemmer har så stor bil at de ikke får plass i nåværende garasjer, selv om de har hatt kunnskap om den begrensede plassen, enten ved kjøp av eierseksjon eller av bil.

Forslag til vedtak: De som ønsker nytt/større garasjebygg finansierer dette selv.

Boligen ble solgt for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.24, og overtatt av kjøper den 16.12.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at garasjen var for smal for å fungere som parkeringsplass, og reklamerte over forholdet 17.3.25.

Det er fremlagt et dokument med tittel «Referat etter befaring av garasjer» datert 31.10.23. Det fremgår at styremedlem fra huseierforeningen var til stede sammen med representanter fra byggefirma A. Det ble foretatt undersøkelser av tre garasjerekker i sameiet, hvor det fremgikk i referatet at alle hadde samme størrelse. Det fremgikk bl.a. følgende oppsummering:

Denne garasjen har et sterkt behov for vedlikehold og velger dere vedlikehold i stedet for å bygge nye, anbefales det at eksisterende tømmermannskledning skiftes ut i sin helhet og samtlige boddører skiftes. Videre mener vi garasjeportene/ åpningene er for små til dagens biler og skifter dere ut dagens doble porter, vinner dere noe bredde og høyde, men de vil ikke bli i nærheten av dagens anbefaling på åpning

for 2 biler. Garasjer som bygges i dag, har en minimum anbefalt åpning på doble porter på 4,9 meter og høyde på minst 2,2 meter. Dette er ikke mulig å få til på denne garasjen. Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje og vil i mange tilfeller kun bli benyttet som bod. Selv om denne garasjen ikke er «falleferdig» mener vi dere må sammenligne vedlikeholdskostnadene opp imot kostnadene for etablering av ny garasje, da vedlikehold ikke vil medføre bedre plass/ mer brukervennlig garasje.

Det er fremlagt en verdivurdering fra meglerfirma N, hvor et verdiminus grunnet det påberopte forholdet ble estimert til ca. kr 300 000:

Etter gjennomgang av rapporten levert av byggefirma A (...) kommer det tydelig frem at garasjene ikke oppfyller dagens krav og forventninger til parkeringsplasser. Garasjene er rett og slett for små til å romme moderne biler.

Ved meglers befaring ble det observert at kun et fåtall av beboerne i området benytter garasjene til parkering. De fleste ser ut til å bruke dem som boder. Det ble også notert at det ikke er tilstrekkelig plass til å parkere utenfor garasjene, da arealet utenfor er like begrenset som inne i selve garasjen.

Dersom det ikke gjennomføres tiltak for å forbedre parkeringssituasjonen, vil man ved et fremtidig boligsalg være forpliktet til å opplyse om at garasjeplassen ikke er stor nok for moderne biler, og i praksis fungerer mer som en bod enn en parkeringsplass. Dette vurderes å kunne ha en negativ innvirkning på boligens markedsverdi.

Selv om mange potensielle kjøpere i området allerede er kjent med denne problemstillingen og trolig tar dette med i vurderingen, finnes det også interessenter som ikke kjenner til forholdene. Det er derfor viktig med åpen og tydelig informasjon rundt dette forholdet i salgsprosessen.

Ifølge foretaket har selger informert om at hun ikke har eid bil. Boligen skal ha vært leid ut og leieboerne skal ha hatt bil stående i garasjen.

Foretaket har fremlagt e-post av 28.5.25 fra megler som bisto ved salget, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Kjøper fikk fremvist garasjeplass på visning. Jeg er der åpenbart og dette er en dobbel port og dobbel garasje man deler med naboen. Jeg forklarte under under visning at folk har forskjellige løsninger med parkering ettersom garasjen er små. Noen kjører annenhver uke, noen har der hatt en kjører inn noen andre rygger inn og mange står utenfor. Har man en stor bil og trenger garasjen ville man skjönt at dette ikke går her både med høyde og bredde.

Kjøper har bestridt at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det var upåregnelig ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen at garasjeplassen var trang, og at det ikke var plass til en bil av alminnelig størrelse. Det bestrides ikke at megleren ga opplysninger på visning, men megleren opplyste ikke at garasjen var for liten for parkering av en vanlig bil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, samt forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre bl.a. påberopt seg at kjøper har misligholdt sin undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10, og har vist til at kjøper har akseptert risikoen for forholdet da kjøper ikke gjennomførte nærmere undersøkelser av garasjen, på tross av at forholdet var synlig og det ble gitt informasjon om at garasjen kunne være noe liten. Foretaket har avvist mangelsansvar etter de påberopte bestemmelsene, og har bl.a. vist til opplysningene kjøper mottok før avtaleinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at garasjeplassens størrelse fremsto upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen må anses rettidig og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har derimot vært mer i tvil om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. På dette punktet har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Skogvold – bemerkter:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Flertallet vektlegger at det tydelig ble opplyst om at garasjen hadde behov for vedlikehold, samt at den besto av «felles garasjerekke med åpent parkeringsareal uten adskilte parkeringsavlukker». Det var riktignok ikke vedlagt noen bilder av garasjen i salgsoppgaven, men megleren som foresto salget opplyste følgende i e-post 28.5.25:

Kjøper fikk fremvist garasje plass på visning. Jeg er der åpenbart og dette er en dobbel port og dobbel garasje man deler med naboen. Jeg forklarte under visning at folk har forskjellige løsninger med parkering ettersom garasjen er små. Noen kjører annenhver uke, noen har der hatt en kjører inn noen andre rygger inn og mange står utenfor. Har man en stor bil og trenger garasjen ville man skjønnt at dette ikke går her både med høyde og bredde.

Flertallet kan ikke se at kjøper har bestridt at han besiktiget garasjen eller hva megler formidlet – selv om det i brev av 31.10.25 synes å være noe uenighet om hva som kunne utledes av meglers informasjon. Flertallet finner det uansett sentralt at kjøper selv fikk se garasjen, at det ble opplyst at den må deles med nabo, samt at den har behov for vedlikehold. Endelig viser flertallet til at info om begrenset størrelse på garasjeplassene og spørsmål om bygging av ny garasje var inntatt i innkallingen til sameiets generalforsamling for 2024, som var vedlagt salgsoppgaven. Garasjerekken var fra samme år som boligen – 1961 – og kjøper kunne ikke forvente at den var tilpasset moderne biler. I et slikt perspektiv har flertallet, riktignok under noe tvil, landet på at det ikke kan sies å foreligge et forventningsavvik i saken etter avhl. § 3-2 første ledd.

Flertallet kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Gløersen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har forklart at det ikke var parkert biler i eller utenfor garasjen på visning. Etter mindretallets syn vil det da være vanskelig for en alminnelig kjøper å se for seg hvor romslig eller trang en parkeringsplass i realiteten er.

Mindretallet påpeker at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Hvis garasjeplassene er så trange at det er vanlig at naboer bruker dem annenhver uke, eller parkerer bilene sine utenfor garasjen, skulle dette vært opplyst på en tydelig og klar måte i salgsoppgaven. Etter mindretallets vurdering er ikke opplysningene som fremkommer i vedlegg til salgsoppgaven tilstrekkelige konkrete og spesifiserte til at de kan frita selger for ansvar. Hvis selger oppfattet dette som sentral informasjon av betydning for den aktuelle garasjeplassen, burde informasjonen vært løftet frem og presentert på en mye tydeligere måte.

Det er på det rene at kjøper fikk opplysninger om vedlikeholdsbehov, men dette knyttet seg til utbedring og utskiftning av eldre bygningsdeler. Det er ikke relevant for spørsmålet om garasjeplassens størrelse.

På bakgrunn av ovennevnte har mindretallet kommet til at det påberopte forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Mindretallet finner ikke grunn til å gå inn på spørsmålet om utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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