

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-159

9.2.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende biloppstillingsplass – nabokonflikt – utmåling – avhl. §§ 2-4, 3-2, 3-7 og 4-12.

En del av en tomannsbolig oppført i 1965 ble solgt for 11,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.23. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde biloppstillingsplass på eiendommens tomt, og at naboen hadde adkomst til eiendommen via selgers oppkjørsel. Videre fremgikk det at naboen eide og disponerte garasjen tilknyttet boligen, og at selger hadde biloppstillingsplass i oppkjørsel. Det fremgikk også at området var en del av ordningen «beboerparkering». Etter overtakelsen fikk kjøper beskjed av naboen at de ikke hadde rett til å bruke parkeringsplassen ettersom det var til hinder for at naboen hadde fri atkomst til egen bolig. Naboen kunne også opplyse om at det opprinnelig ikke var tegnet inn parkeringsplass på eiendommen, og at tidligere eier hadde revet sin egen tilhørende garasje. Selger opplyste etter salget at de aldri hadde opplevd problemer med parkering på eiendommen i sin eiertid, og mente at det var rett til biloppstilling på eiendommens fellesareal. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridd mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at det var tale om en nabokonflikt, som ikke hadde noe å gjøre med selgers ansvar etter avhendingslova. Foretaket har også anført at forholdet oppsto etter overtakelsen, og dermed var kjøpers risiko. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 400 000, samt krav om forsinkelsesrenter fra 21.9.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Oslo oppført i 1965.

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

Biloppstillingsplass

(....)

PARKERING

Biloppstillingsplass på eiendommens tomt

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt – hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2011, og har bebodd den i 12 år og 2 måneder. På spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning som kunne være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler), har selger svart «Nei», men

opplyst følgende:

Tomannsboligens uteområder er seksjonert med klart skille med gjerde. Naboen har adkomstrett til eiendommen via vår oppkjørsel. Naboen eier og disponerer også garasjen tilknyttet vår del av boligen. Vi har ingen garasje, men biloppstillingsplass i oppkjørsel.

Boligen ble solgt for kr 11,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 6./13.11.23.

Etter overtakelsen fikk kjøper beskjed av naboen om at de ikke kunne bruke biloppstillingsplassen på eiendommen, da det hindret tilgangen til naboens bolig. Naboen har også forklart at det opprinnelig ikke var tegnet inn parkeringsplass på tomten, og informerte at tidligere eier rev sin egen tilhørende garasje, noe som kunne ha påvirket boligens opprinnelige parkeringsforhold.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler datert 27.6.24:

Seksjonen har tidligere omgjort sin opprinnelige garasje til boareal, mens naboseksjonen fortsatt har sin garasje intakt. Det ble opplyst i salgsoppgaven at det fulgte med biloppstillingsplass. På side 3 i salgsoppgaven, under «Beskrivelser», er det en punktliste som inkluderer:

- Varmepumpe
- Tre ildsteder
- Biloppstillingsplass

Under «Parkering» i egenerklæringen står det: "Vi har ingen garasje, men biloppstillingsplass i oppkjørsel."

Ved befaring erfarte jeg at den eneste mulige biloppstillingsplassen er en delvis gruset og delvis asfaltert plass rett utenfor inngangsdøren til seksjonen. Ut fra opplysninger i salgsoppgaven og observasjoner ved befaring, finner jeg det naturlig at kjøper og andre interesserte hadde en berettiget forventning om at det fulgte med rett til å parkere bil utenfor inngangsdøren.

Naboen har ifølge selger gitt beskjed om at det ikke foreligger avtale om parkering på denne plassen, og naboen vil heller ikke tillate parkering i fremtiden. Den mulige parkeringsplassen ligger mellom inngangsdøren og tomtegrensen, og naboen må passere mellom parkert bil og dør for å komme inn til sitt hus. Adkomsten blir trang når det står parkert bil der, noe som antas å være grunnen til at naboen ikke ønsker parkering på dette området.

Det finnes i dag ingen andre muligheter til å parkere bil på tomten, og eieren av [adresse] må benytte gateparkering. Huset er stort (primærrum: 202 kvm, bruksareal: 206 kvm) og har fire soverom, og ligger i et villastrøk. Hovedmålgruppen ved salg vil være barnefamilier, og ut fra størrelse og beliggenheten utenfor sentrum av byen, antar jeg at de fleste potensielle kjøpere har en eller to biler. For mange vil manglende parkering gjøre det uaktuelt å kjøpe huset. De som likevel er interessert, har enten ikke bil eller godtar å parkere i gaten. Jeg tror det er få uten bil som kjøper boliger i denne størrelsen i områder utenfor sentrums kjernen. Samtidig løper de som aksepterer gateparkering en risiko for at det i fremtiden blir forbud mot parkering langs veien, noe som skjer i stadig flere gater og områder rundt i byen. I tillegg til eiere av elbiler måtte belage seg på kun lading på offentlige ladeplasser.

Manglende parkering vil også medføre at huset må markedsføres uten at det krysses av for «Parkering/Garasje» som nøkkelfasilitet ved annonsering på Finn.no. Dette vil medføre at de som har lagrede boligsøk hvor parkering eller garasje er krysset av som et krav, ikke vil bli varslet om annonsen. Dette vil medføre at færre blir kjent med at huset er for salg.

I sum tror jeg det vil innskrenke målgruppen vesentlig og føre til mindre interesse, færre besøkende på visning og færre mulige budgivere, og etter mitt skjønn med stor sannsynlighet føre til lavere salgspris. Jeg konkluderer med at manglende parkering på egen tomt utgjør et verdiminus.

Det er ikke mulig å finne gode data på sammenlignbare eiendommer i samme størrelse, type bolig, standard, størrelse og type hage, område og beliggenhet, som er solgt med og uten parkering. Størrelsen på verditapet må derfor anslås skjønnsmessig. Den skjønnsmessige vurderingen er foretatt basert på erfaringer gjort gjennom 19 års virke som eiendomsmegler i Oslo med salg i alle områder av byen. I tillegg har jeg presentert saken for og konferert med kollegaer for å basere konklusjonen på flere syn.

I utgangspunktet mener jeg verditapet ved å ikke ha mulighet til å parkere på egen tomt for et hus som hovedsakelig er egnet for barnefamilier er stort. Når jeg ikke anslår tapet å være større enn jeg gjør, er det fordi plassen er litt trang og best egnet for en liten eller middels stor bil, og jeg tror mange potensielle kjøpere, selv med rett til den omdiskuterte oppstillingsplassen, ville sett etter andre hus med bedre parkeringsmuligheter eller garasje.

Jeg anslår verditapet til å utgjøre kr. 400.000,-.*) En mulig løsning kan være å opparbeide en ny plass på den delen av tomten som er tilleggsareal til seksjonen. Jeg har ikke foretatt nærmere vurdering av hvorvidt det er mulig eller tillatt. Uansett vil det forutsette kostnader til opparbeiding og vil gjøre den opparbeidede hagen mindre samt den resterende mindre hyggelig, noe som igjen vil medføre verditap. Det er også langt fra sikkert at kjøper synes dette er en akseptabel løsning. Jeg har ikke vurdert en slik løsning nærmere utover at jeg tror kostnader og negativ innvirkning på hage ikke vil være langt unna anslått verditap for oppstillingsplass.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Bilparkering:

Vi har parkert bilen i fellesareal i oppkjørselen i mange år. Dette har vært uproblematisk. Det ble tydelig kommunisert av megler ved salg og på visning. Dette er fellesareal hvor vi som sameier kan stå.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen. Boligen ble markedsført med biloppstillingsplass, og når dette viste seg å ikke stemme, var boligen ikke i samsvar med avtalen. Selger har også gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om at boligen har biloppstillingsplass. Kjøper har anført at meglervurderingen måtte legges til grunn for utmålingen av prisavslaget, og viste til at det ikke var fremlagt noe dokumentasjon som tilsa at meglers vurdering var feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 400 000, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 21.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at uenigheten om parkeringsadgang på eiendommen var en nabotvist og ikke et forhold som var omfattet av avhendingslova. Foretaket har derfor anført at klagen måtte avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda, og har også vist til sine forsikringsvilkår. Foretaket har i tillegg vist til hva som sto om parkeringsplasser i reguleringsplanen for Oslo kommune, og foretaket mente at dette underbygget at kjøper hadde rett til parkering. Uenigheten med naboen oppsto uansett etter risikoens overgang, og var dermed kjøpers risiko, jf. avhl. § 2-4, og det var heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at avviket ikke hadde oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhendingslova da boligen ikke har slik biloppstillingsplass som det var opplyst om ved salget.

I salgsdokumentasjonen fremgår det at boligen har rett til biloppstillingsplass på eiendommen. Etter overtakelsen avdekket imidlertid kjøper at retten til biloppstilling på tomten ikke var formalisert og ble bestridt av naboen.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Bruk av biloppstillingsplassen foran boligen innebar derfor at naboen i den andre delen av tomannsboligen ikke motsatte seg at kjøper parkerte på fellesområdet. Naboen hadde nå protestert mot at kjøper parkerte

på det aktuelle stedet, med begrunnelse om at parkeringen hindret tilgang til hans (naboens) bolig.

I salgsopplysningen under punktet «Nøkkelinformasjon» om eiendommen, fremgår det at boligen har parkering på biloppstillingsplass på eiendommens tomt. Opplysningen er gjentatt i flere omganger. Etter vår oppfatning gir opplysningene inntrykk av at kjøper har en reell og faktisk rett til å parkere bilen på eiendommen. I tillegg til at selger har svart «Nei» på spørsmål om det foreligger forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler), har selger opplyst at naboen har atkomstrett til eiendommen via selgers oppkjørsel, og at naboen eier og disponerer garasjen tilknyttet selgers del av boligen. Videre har han opplyst at selger selv ikke har garasje, «men biloppstillingsplass i oppkjørsel». Selger har også svart «Nei» på spørsmål om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag.

Slik saken er presentert for sekretariatet, anser vi det klart at selger må ha kjent til at boligen ikke hadde en regulert og formalisert rett til biloppstilling på eiendommen, og at bruk av oppkjørselen som biloppstillingsplass ville forutsette en form for aksept av naboseksjonen.

Nemnda slutter seg til dette.

Etter nemndas oppfatning hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass, som er en sentral egenskap ved en eiendom. Videre hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om at en bruksrett til en parkeringsplass ikke er formalisert, mangler rettsvern, eller at bruken hviler på såkalt «tålt bruk» fra naboens side. Da kjøper etter overtakelse har avdekket at retten til å parkere på eiendommen er omtvistet og at parkeringsretten ikke er formalisert, er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda bemerker at den er enig med sekretariatet i at forholdet ikke er oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er fremsatt krav om kr 400 000 i henhold til fremlagt meglervurdering av 27.6.24 fra kjøper. Nemnda bemerker at kravet fremstår høyt. Foretaket har imidlertid ikke fremlagt noen annen fagkyndig vurdering som imøtegår meglerens vurdering av verdireduksjonen, og nemnda finner at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 400 000. Det fremgår av sakens dokumenter at kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd allerede er trukket fra tilknyttet et annet mangelsforhold.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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