

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-381

14.4.2026

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

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

Manglende avtale om bruksrett for platting på naboeiendom – avvisning.

En del av en tomannsbolig fra 2000 ble solgt for kr 17 mill. sommeren 2023. Boligen ble markedsført med bl.a. «Flere uteplasser med meget gode solforhold og fantastisk utsikt over fjorden». I tilstandsrapporten og i salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde flere plattinger, bl.a. ut fra stue/kjøkken og ut fra soverom i underetasjen. På bilder og beskrivelser av tomten fremkom det videre opplysninger om en platting på naboens eiendom. Forut for avtaleinngåelse var kjøper i kontakt med megler angående bruksrett og eierforhold til sistnevnte platting. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende avtale om bruksrett til denne plattingen. Kjøper anførte bl.a. at opplysningene som ble gitt av selger og megler var misvisende og uriktige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det kun ble opplyst om en muntlig avtale om bruksrett til plattingen. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 499 800, samt krav om erstatning for egenandel kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende avtale om bruksrett til uteplass på naboens tomt, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av tomannsbolig i Akershus. Byggeåret er 2000.

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

Flere uteplasser med meget gode solforhold og fantastisk utsikt utover fjorden.

(...)

Byggemåte:

(...)

Terrasse ut fra kjøkken på ca. 7 m². Flislagt gulv. Rekkverk i stål og glass. Terrasse ut fra stuen på ca. 50 m².

Flislagt gulv. Rekkverk i stål og glass. Platting ut fra stue/kjøkken i underetasjen på ca. 18 m².

Tilfarere/bjelkelag med terrassebord. Platting ut fra et soverom i underetasjen på ca. 30 m².

Tilfarere/bjelkelag med terrassebord. Platting ut fra kjøkken i 1. etasje. Tilfarere/bjelkelag med terrassebord.

(...)

Standard:

Stor og innholdsrik del av tomannsbolig på idylliske (...). Denne perlen av en eiendom har en fantastisk beliggenhet rett ved vannet. Flere uteplasser med meget gode solforhold og fantastisk utsikt utover fjorden. Flott brygge som deles med to enheter med egen båt plass. Separat hybel med egen inngang.

(...)

Beskrivelse av tomt:

Denne perlen av en eiendom har en fantastisk beliggenhet rett ved vannet. Her er det bygd et flott bryggeanlegg. Det er flere idylliske uteplasser rundt på eiendommen. Alle uteplassene har fantastisk utsikt utover fjorden, i tillegg til meget gode solforhold. Det er trapp ned fra terrassene til et stort, skiferlagt uteområde med flere soner og god plass for utemøbler, grill med mer. Her ligger alt til rette for magiske sommerkvelder.

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, bl.a. bilder av fasaden, den aktuelle terrassen og kartutsnitt med seksjoneringstegning.

I tilstandsrapporten ble «Balkonger, terrasser og rom under balkonger» gitt mørk TG 2.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kan påvirke felleskostnader eller fellesgjeld er det krysset av for «nei» med følgende kommentar:

Det er inngått en kontrakt mellom (...) ift felles brygge. Her er (...) ansvarlig for 25% av evt kostnader ved dugnad, utbedringer etc. Det eneste som er diskutert pr nå er nye møbler til bryggen, men ingenting vedtatt.

Mellom budaksept og kontraktinngåelsen var det korrespondanse mellom kjøper og megler. Megler forklarte at den aktuelle plattingen rent faktisk ligger på tomten til naboen, men at plattingen etter muntlig avtale mellom selger og naboen blir brukt i fellesskap. Kjøper oppga følgende i e-post av 6.7.23:

Da har jeg og (nabo) tatt en prat, Avtalte at vi lander denne avtalen når vi tar over – og intensjonen i denne avtalen er som beskrevet av selger.

Forstod at (selger) hadde sendt over et avtale utkast til (nabo), ønsker at du sender meg dette.

Hvis jeg er happy med det som står der, er jeg klar til å signere kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten ble deretter signert den 8./9./16.7.23 og boligen ble solgt for kr 17 000 000. Kjøper overtok boligen den 2.10.23.

Den 27.10.23 reklamerte kjøper over følgende:

Platting mellom bolig og vann, som ble markedsført sammen med boligen, ligger på nabo sin del av tomten. Kjøper opplyser at det ved kontraktsignering var en forutsetning om bruksrett for denne plattingen, men det har ikke blitt opprettet.

Kjøper erkjenner at de ikke hadde forventninger om at plattingen tilhørte deres eiendom iht. seksjoneringen, men anfører at manglende bruksrett/råderett over plattingen utgjør en mangel.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en verdivurdering fra megler F av 5.6.24:

Vurdering 2. Eiendommens verdi, uten den angitte terrassen ovenfor bryggen, som er på naboens tomt. Terrassen er av stor bruksverdi for denne eiendommen. En bryggeeiendom med bratt tomt i overkant med lite terrasseområde i nærheten til bryggen og badeområdet. En terrasse til bruk i forbindelse med med å oppholde seg ved bryggeanlegget har en betydelig bruksverdi. Eksakt verdi er vanskelig å anslå men jeg vil anta at det bør ligge i størrelsesorden rundt en halv million, eller i overkant. Den mest nærliggende målestokken vil være kostnaden for å etablere en nogenlunde tilsvarende terrasse på egen del av tomten. Et vesentlig tema vil være at det er svært vanskelig å få bygge noe slikt i 100 metersbeltet til fjorden, og et annet er tilgjengeligheten for maskiner etc. Det fører med seg sprengning, støttemur og etablering av selve terrassen. Det skal godt gjøres å få dette gjort for mindre enn en halv million, og kan sikkert understøttes av et anbud fra en grunnentreprenør.

Meglens verdivurdering ved overtakelsestidspunktet er 16,5 millioner kroner.

Foretaket har vært i kontakt med naboen. I e-post av 19.3.25 fra foretaket til naboen etter en telefonsamtale fremgikk:

Jeg har notert fra telefonsamtalene at eiendommen er seksjonert og viser tydelig hvor grensene går.

Videre forstår jeg det slik at både tidligere og nåværende eier har fått lov til å bruke plattingen. Tidligere eier har brukt den litt og nåværende eier har foreløpig ikke benyttet den. Du/dere har ingen innsigelser til at plattingen benyttes som tidligere. Det kan også være aktuelt å inngå en avtale om bruk, men det er ønskelig at dialog om en slik avtale tas mellom nåværende eier og deg/dere.

Fint om du bekrefter, korrigerer eller supplerer opplysningene ovenfor.

Naboen svarte i e-post av 21.3.25:

Hei, jeg har snakket med nåværende eier om dette ganske kort tid etter innflytting.

Har sagt at vi sikkert kan lage en avtale om bruk.

Og etter det har det ikke vært noe tema, bortsett fra at jeg har blitt informert om reklamasjonen.

Kjøper har fremstilt følgende tidslinje i klagen til nemnda:

Våren 2023: Salgsobjektet legges ut for salg

Forsommeren 2023: Kjøper deltar på privatvisning i regi av selger

14.06.2023: Avtale om kjøp inngås (budaksept)

17.06.2023: Kjøper får positiv kunnskap om at plattingen fullt ut ligger på naboens tomt

19.06.2023: Megler opplyser kjøper om at bruk av plattingen er regulert i avtale med nabo og at kjøper ikke trenger naboens tillatelse ved bruk av plattingen.

20.06.2023: Kjøper får positiv kunnskap om at det heller ikke foreligger noen formalisert avtale om at salgsobjektets eier har bruksrett til plattingen.

20.06.2023: Kjøper krever at avtale om bruksrett inngås før signering av kjøpekontrakt.

05.07.2023: Megler opplyser uttrykkelig at plattingen er «felles tomt» og at kjøper som eier av salgsobjektet har «bruksrett på lik linje som nabo».

06.07.2023: Kjøper tar forbehold om at eventuell signering av kjøpekontrakt forutsetter at formalisert avtale med nabo om bruksrett til plattingen kommer på plass.

16.07.2023: Kjøpekontrakt signeres av kjøper og selger

02.10.2023: Salgsobjektet overtas

Ca. 30.10.2023: Forsøk på inngåelse av formalisert avtale med nabo om bruksrett havarerer.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige og misvisende opplysninger ettersom det ikke foreligger noen bruksrett til den aktuelle plattingen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Bruksretten som foreligger er kun basert på en uforutsigbar muntlig tillatelse og kan ikke likestilles med en formalisert bruksrett. Kjøper mener at boligen ble markedsført på en slik måte at plattingen naturlig måtte kunne brukes av kjøper. Kjøper har påpekt at det var først etter budaksept at kjøper ble kjent med at plattingen lå på nabotomten. Videre mener kjøper at avviket fremstår som upåregnelig, jf. avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag kr 499 800, jf. avhl. § 4-12, samt krav om erstatning for egenandel kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket har særlig vist til at selv om plattingen ligger på nabotomten hadde selger en muntlig avtale om bruk. Denne avtalen har kjøper overtatt og naboen har forklart at de er positive til at den formaliseres. Foretaket kan imidlertid ikke se at kjøper ble lovet at det forelå en slik skriftlig avtale på kjøpstidspunktet. Videre har foretaket vist til at plattingen av den grunn ikke ble tilstandsvurdert av takstmannen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over manglende avtale om bruksrett til platting på naboeiendommen og fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings- eller muntlige forklaringer.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, har nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å ta stilling til sakens materielle spørsmål alene på bakgrunn av de skriftlige dokumentene som er lagt fram. Nemnda anser det som nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevissspørsmålene som saken reiser. Slik nemnda ser det, er det særlig behov for å avklare hva som ble formidlet muntlig til kjøper i forbindelse med salget om bruksretten til plattingen, hvilken kontakt det har vært mellom kjøper og naboen som eier plattingen i tiden etter budaksept, samt hvordan naboen stiller seg til kjøpers bruk av plattingen, herunder at bruksretten formaliseres i en skriftlig avtale.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda altså at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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