

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-455

24.4.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

For liten garasjeplass – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-10 og 4-12.

Et rekkehus fra 1960 ble solgt for kr 12,03 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.25. Boligen ble markedsført som «den perfekte familiebolig». I salgsprospektet fremkom det videre at garasjeplass medfulgte boligen. I selgers egenerklæring var det opplyst om at «Det utredes muligheter for utvikling av garasjetomta ved salg». Ved overtakelse oppdaget kjøper at garasjen var for smal til å tilfredsstille kravene til en normal garasjeplass. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at kjøper måtte kunne forvente at garasjeplassen kunne romme en normal personbil. I tillegg anførte kjøper at selger skulle ha opplyst at dette ikke var tilfellet før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde mulighet til å besiktige garasjen før salget, men valgte å ikke gjøre dette. Kjøper måtte dermed sies å ha akseptert risikoen for garasjeplassens størrelse. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1960.

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

Dette er den perfekte familiebolig, med svært barnevennlig beliggenhet (...)

Huset har svært gode lysforhold, og god standard. (...)

Garasjeplass medfølger, og det er IN-ordning på felles lån.

PARKERING

Med boligen medfølger det bruksrett til en garasjeplass. (...)

ÅRSMØTE 2024

Fra årsmøte avholdt den 29. April 2024 ble følgende vedtatt:

Midler til arbeidsgruppen for garasjetomten:

Begrunnelse: For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Gitt at en ny garaseløsning blir realisert er det rimelig at de midler som eventuelt blir brukt i vurderingsfasen blir dekket inn av gjennomføringskostnadene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garaseløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret. Forslaget ble vedtatt.

I tilstandsrapport 14.11.24 fremgikk det bl.a. at bygningssakkyndige bl.a. ikke ser på tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks og naust. Boligen hadde normal god standard, med betydelige oppgraderinger de senere år.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd 6 mnd. i boligen. Selger hadde ikke bodd i boligen siste 12 mnd. På spørsmål om kjennskap til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen, var det opplyst:

utvidelse av (skole). Det kan ha betydning for trafikk og parkering i området.

På spørsmål om andre forslag/vedtak som kunne medføre økt fellesgjeld, opplyste selger:

Det utredes muligheter for utvikling av garasjetomta ved salg. det har potensiale for å både gi nyere parkeringsplasser og en betydelig økonomisk gevinst for sameiet

Boligen ble solgt for kr 12,03 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.25, og overtatt av kjøper den 1.7.25. I overtakelsesprotokollen var bl.a. følgende anmerket:

Kjøper og selger er enige om at det skal holdes igjen penger på meglers klientkonto: 500000, 1) Kjøper mener annonsert garasjeplass ikke tilfredsstiller kravene til en garasjeplass da den er for smal/for liten til å kunne parkere bil, som må regnes som en mangel da rekkehuset ble annonsert med garasjeplass i annonseoverskrift. Selger bruker ikke garasjen til parkering i dag, og det ble ikke observert parkerte biler i garasjen ved overtakelse. Garasjen ser ut til å fungere som ekstra lagring, og ikke som garasje. Kjøper krever avslag i pris da dette er en mangel.

Kjøper reklamerte den 29.7.25 og opplyste at garasjen deles med en annen nabo. Ved overtakelsen oppdaget kjøper at garasjeplassen virket svært trang, og at det ikke var noen andre biler parkert i garasjen. Ved nærmere besiktigelse konstaterte kjøper at garasjeplassen ikke tilfredsstilte krav til minstemål for garasjeplasser, som ifølge SINTEF skulle være 2,6 m i bredde og 5 m i lengde. Hvis det var hindre på begge sider bør plassen være 3,3 m bred. Det ble ikke opplyst kjøper at garasjeplassen (altså plassen bak en port) var delt med en annen person. Ved oppmåling viste det seg at garasjeportens åpning var 3,97 m bred, ergo var plassen til kjøper under 2 m. Med kjøpers bil, en Toyota Urban Cruiser, som var en såkalt kompakt bil, var det ikke mulig å lukke garasjeporten når bilen var inni garasjen. Det så ikke ut til at garasjen brukes som, eller var tenkt som, garasje. Det var ingen biler parkert i garasjen ved overtakelsen, og kjøper hadde ikke sett biler i garasjen siden overtakelsen. Kjøper besiktiget ikke garasjeplassen på visning, men tok det for gitt at garasjeplassen faktisk var en garasjeplass. Kjøper krevde prisavslag på kr 500 000 (480 000 + 20 000 for resterende krav vedr. feil ved kjøkken/rør/ytterdør).

I sin tilbakemelding til foretaket har selger 18.8.25 opplyst følgende:

Dette er en garasjeplass bygget i et garasjebygg etter en gammel modell, trolig i samme tidsrom som rekkehusene ble bygget rundt 1960. Kjøper hadde muligheten til å se garasjen hvis anlegg ligger rett ved ankomstveien til rekkehusene under visning. Jeg var ikke tilstede under visningen, men megler fikk utlevert nøkkel. Mange benytter plassene som bodplass til lagring av bildekk og sportsutstyr, det har jeg gjort, mens noen parkerer biler der, og det er jo åpenbart et garasjebygg bygget med hensikt å være garasjeplass. Det omsettes flere rekkehus hvert år i sameiet og plassene følger jeg meg nesten sikker på at har blitt omtalt som garasjeplass. Da jeg kjøpte rekkehuset i 2018 var garasjeplassen slik jeg forventet at en garasjeplass etter gammel modell skulle være. Selger den gang hadde montert inn en bodløsning innerst på plassen, men det sto da flere biler i anlegget under visningen og jeg oppfattet det som en garasjeplass, riktignok trang slik garasjeplasser på den tiden ble bygget med de bilene som de var ment for på den tiden.

I reklamasjonsrapport av 2.10.25 fra takstfirma B fremgikk bl.a.:

Boligen er markedsført og solgt med bruksrett til garasjeplass. Det fremgår av salgsoppgaven at «garasjeplass medfølger», uten nærmere opplysninger om størrelsen eller eventuelle begrensninger. Kjøper må derfor kunne legge til grunn at plassen er egnet til oppbevaring av en vanlig personbil. (...)

Garasjeplassen ligger i en av flere garasjerekker i sameiet. Plassen er etablert innenfor en felles port som betjener to parkeringsplasser.

Portåpning: Lysåpning målt til 3,89 m bredde og 1,90 m fri høyde.

Innvendig totalbredde: Ca. 4,19 m (for begge plasser). Det gir en teoretisk bredde pr. plass på ca. 1,95 m.

Avstand mellom porter: Ca. 0,30 m til nabogarasjeporter på hver side.

Dybde: 5,21 m fra port til bakvegg.

Innvendig bod: Det er etablert en bod på 1,73 m dybde og 2,14 m bredde langs bakveggen. Dette reduserer effektiv dybde til 3,57 m fra port til bod.

Bodens dybde begrenser bruken ytterligere, men hovedutfordringen ligger i bredden på plassen.

Vurdering opp mot krav:

Veiledende minimumskrav til parkeringsplass/garasje er 2,30 m bredde.

I tillegg kommer behov for min. 0,50 m manøvreringsareal for døråpning. Halvparten av dette kan tas fra naboplass, slik at reelt minimum for en brukbar plass blir ca. 2,55 m.

Garasjeplassen har kun ca. 1,95 m bredde pr. seksjon, altså betydelig under minstekrav. Effektiv dybde (3,57 m) er også klart under anbefalt minstekrav på 5,0 m. (...)

Garasjeplassen tilfredsstiller verken anbefalt bredde eller dybde for parkering av normal personbil. Plassen fremstår som uegnet til sitt formål, og avviker vesentlig fra det en kjøper måtte kunne forvente ut fra salgsoppgaven der garasjeplass ble opplyst å medfølge.

På bakgrunn av målene og den faktiske utformingen vurderes arealet å være uegnet som garasjeplass og i realiteten kun brukbart som bodareal. Arealet burde derfor vært opplyst som bod i salgsoppgaven, ikke som garasjeplass. (...)

Garasjeplassen som ble markedsført med boligen er i praksis ikke brukbar til biloppstilling. Målt effektiv bredde per plass er ca. 1,95 m og effektiv dybde ca. 3,57 m (anbefalt min. hhv. 2,30 m og 5,0 m). Arealet fungerer reelt som bod, ikke garasjeplass. Dette er lagt til grunn i rapportens måldokumentasjon og konklusjon.

Det er sannsynlig at opplysningen «garasjeplass medfølger» påvirket interessen og budnivået. Boligen ble solgt til en pris over 1 million kroner over prisantydning ifølge eiendomsregisteret. Hvor mye prisen ville vært uten garasjeplass-opplysningen kan ikke fastslås uten at boligen legges ut for salg på nytt. Det kan være sannsynlig at bolig ikke ville blitt solgt over prisantydning, hvis det ikke hadde vært opplyst om garasjeplass.

Eiendommens beliggenhet er i et område hvor mange er delvis mer avhengig av bil en mer sentrumsnære steder.

Markedsreferanser (utdrag fra Finn.no)

(...) innendørs garasjeplass, prisantydning 500 000 kr.

(...) innendørs garasjeplass, prisantydning 350 000 kr.

(...) garasjeplass i underjordisk anlegg, prisantydning 285 000 kr.

Disse referansene viser at «vanlige» innendørs plasser i området typisk ligger i 300 000–500 000 kr.

Konklusjon – erstatningsutmåling

Med utgangspunkt i markedsnivå for sammenlignbare plasser og boligens beliggenhet, og fordi den opplyste garasjeplassen i realiteten er bodareal, vurderes et konservativt verditap (prisavslag) i størrelsesorden kr 400 000–600 000. Intervallet uttrykker den påpekte usikkerheten; eksakt verdi kan kun fastslås ved nytt salg.

Anbefalt erstatningssum (prisavslag): kr 400 000–600 000.

Foretaket innhentet en verdivurdering fra megler i meglerfirma P av 15.10.25:

Bakgrunn

Undertegnede er bedt om å foreta en uavhengig vurdering av mulig verdiforringelse knyttet til garasje plass. Jeg har arbeidet i meglerbransjen siden 2015 og hatt stilling som fagansvarlig siden 2020 ved meglerfirma P, som er et av kjedens mestomsettende kontorer.

Den aktuelle eiendommen er et rekkehus beliggende i (...). Eiendommen ligger på en felleseiet tomt på totalt 44,6 dekar. Boligen ble målt til 130 kvm BRA-i og solgt for kr 12 030 000 i mars 2025, tilsvarende en kvadratmeterpris på kr 94 793. Prisantydning var kr 11 000 000, og eiendommen ble omsatt etter åtte dager. Boligen ble solgt med bruksrett til én garasjeplass.

Etter overtakelse har kjøper reklamert på at garasjeplassen er for liten og ikke tilfredsstillende gjeldende anbefalinger for bredde og dybde for en standard personbil. Ifølge en reklamasjonsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig legges det til grunn et verditap på mellom kr 400 000 og kr 600 000.

Markedsgrunnlag

Verdien på garasjeplassen som ble fastsatt av bygningssakkyndig var på bakgrunn av markedsreferanser av 3 parkeringsplasser som selges på (...). Dette er et stykke unna og ikke helt sammenlignbart. Jeg mener vi må forsøke å søke parkeringsplasser så nære eiendommen som mulig. Særlig i (...) kan det være store variasjoner på salgspriser av garasjeplasser. Innenfor området på finn.no er det per dags dato 3 garasjeplasser til salg. Alle plassene er innendørs garasjeplasser. Plassene ligger ute for salg til henholdsvis kr 329 000, kr 371 000 og kr 450 000. Den rimeligste har ikke installert elbillader, de to dyreste har installert. Gjennomsnittlig pris på garasjeplassene er kr 383 333,33 -.

Merk at dette er til salgs priser, og ikke faktiske salgspriser. Det er ikke uvanlig at parkeringsplasser selges noe under prisantydning.

Sammenligningsvurdering

Det må også bemerkes at garasjeplassene jeg sammenligner med ligger i et område med blokkbebyggelse, mens vår aktuelle bolig er et rekkehus blant småhusbebyggelse og i et mindre sentralt boligområde. Med dette er det viktig å påpeke at parkeringsplassen er viktigere for vår aktuelle bolig enn for boliger i blokkbebyggelse.

Kjerneinteressentene for rekkehus i området er typiske barnefamilier, noe som også underbygges av markedsføringen av boligen. For denne gruppen er tilgang til bil ofte en nødvendighet, og parkeringsplass vurderes derfor som et viktigere element ved kjøpsbeslutningen. Jeg mener derfor at det er grunn til å tro at parkeringsplassen tilknyttet vår aktuelle bolig er mer verdt enn de som ligger ute for salg ved (...), og jeg mener at et utgangspunkt i en salgspris på kr 500 000 er både nøkternt og realistisk.

Vurdering av forringelse

Ved et eventuelt videresalg må nåværende eier opplyse om at garasjeplassen ikke tilfredsstillende anbefaling av størrelse. Dette kan ha en verdiforringende effekt. Det er ikke uvanlig at kjerneinteressenten av denne typen boliger har bil med familiestørrelse og er avhengig at stor nok plass – og av slik årsak vil forkaste boligen til fordel for en annen.

Når alt dette er sagt er det fremdeles en parkeringsplass som boligen har bruksrett til. Det er fysisk plass til bil der, det har det alltid vært. Problemløsning, herunder parkeringsordning med naboen bør også være mulig å etablere. Det er en ubeleilighet at størrelsen ikke er så stor, men muligheten for parkeringsplass foreligger. På denne bakgrunn vurderes det som urimelig å sette verdiforringelsen til full markedsverdi av en standard garasjeplass, men til en andel av denne.

Hvor stor andel mener jeg skal fastsettes på bakgrunn av skjønn og jeg mener ca. 30% avslag av anslått verdi er et nøkternt og realistisk utgangspunkt.

Etter en konkret helhetsvurdering og på bakgrunn av denne redegjørelse mener jeg at verdiforringelsen kan fastsettes til +/- kr 150 000.

Til slutt må jeg presisere at jeg ikke har befart eiendommen fysisk. Vurderingen er basert på tilsendt salgsoppgave, reklamasjonsrapport, annonsemateriell og offentlige data.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen garasjeplassens størrelse var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Garasjeplassen hadde en sentral plass ved markedsføringen av boligen, og kjøper måtte kunne gå ut ifra at personbiler av normal

størrelse kunne parkeres i garasjen. Det er vist til FinKN 2022-1064. Selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik, ut over det som ble opplyst ved salget. Den kunnskapen selger hadde om garasjeplass var uansett ikke opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få. Innvirkningskriteriet er heller ikke oppfylt. Selger opplyste at garasjen var tilgjengelig for besiktigelse og således tilgjengelig for en eventuell oppmåling/undersøkelse av kjøper under visning. Kjøper besiktiget ikke garasjeplassen forut for avtaleinngåelsen, og har dermed akseptert en større risiko. Synlige forhold kan ikke påberopes som en mangel etter avtaleinngåelse, jf. avhl. § 3-10. Boligen er fra byggeår 1960. Dersom det ikke er gitt opplysninger om noe annet må kjøper legge til grunn at boligens bygningsdeler er fra byggeåret. Kjøper måtte således forvente at garasjen var fra byggeår 1960, og at denne er oppført etter datidens standard og anbefalinger til garasjeplasser. Subsidiært må verdiforringelse fastsatt av meglerfirma P på kr 150 000 danne utgangspunktet for beregningen av prisavslaget. Vilårene for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 er ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste i hovedsak til at garasjeplassen ikke var egnet for parkering av en bil med normal størrelse. Sekretariatet viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2024-352.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for parkeringsplassen, jf. også avhl. § 3-7, og tiltrer den begrunnelse som er gitt.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd uttalte sekretariatet følgende:

Det er fremlagt to verddivurderinger. Det var i rapport fra takstfirma B uttalt at eiendommens beliggenhet var i et område hvor mange var delvis mer avhengig av bil en mer sentrumsnære steder. Med utgangspunkt i markedsnivå for sammenlignbare plasser og boligens beliggenhet, og fordi den opplyste garasjeplassen i realiteten var bodareal, vurderes et konservativt verditap (prisavslag) i størrelsesorden kr 400 000–600 000. Intervallet uttrykket den påpekte usikkerheten; eksakt verdi kunne kun fastslås ved nytt salg. Anbefalt erstatningssum/prisavslag var kr 400 000–600 000. Foretaket innhentet en verddivurdering fra megler i (meglerfirma P) av 15.10.25 hvor det var vist til priser i området, at parkeringsplassen var viktigere for rekkehus enn for boliger i blokkbebyggelse. En salgspris på kr 500 000 var både nøkternt og realistisk. På bakgrunn av at kjøper fikk en mindre garasjeplass, som fremdeles kunne benyttes delvis/til annet, ble det gjort fradrag på ca. 30 % av verdien. Verdiforringelsen kunne fastsettes til +/- kr 150 000.

Etter sekretariatets syn må det ved utmålingen hensyntas at kjøper har en plass som til en viss grad kan utnyttes til bod/delvis parkering. Nemnda har vurdert liknende saker tidligere, se bl.a. FinKN 2020-368, FinKN 2022-476, FinKN 2017-346 og FinKN 2024-663.

Nemnda deler langt på vei sekretariatets vurdering, men har kommet til at prisavslaget er satt noe lavt. Nemnda er enig i at en salgspris på kr 500 000 for en tilsvarende parkeringsplass bør danne utgangspunktet for vurderingen, men kan vanskelig se at den plassen kjøper fikk er verdt noe særlig mer enn kr 250 000. Nemnda finner derfor at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. Egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer i fradrag.

Forsinkelsesrente fra påkrav tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).