

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-884

18.8.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Uriktig opplysning om adgang til korttidsutleie – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1951, rehabilitert i 2005 og 2016, ble solgt for kr 37,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.25. Boligen ble omtalt som en «unik eksklusiv leilighet på et plan» med bl.a. innglasset terrasse og privat takterrasse. I salgsprospektet var det opplyst at boliger i eierseksjonssameie som hovedregel fritt kan leies ut, men at det kunne følge unntak i sameiets vedtekter. Vedlagt salgsprospektet var sameiets vedtekter fra 2018, hvor det fremgikk at den enkelte sameier hadde full rådgighet over sin seksjon, herunder adgang til utleie med begrensninger fastsatt i eierseksjonsloven. Kjøper avdekket etter overtakelsen at sameiet i 2020 hadde fastsatt en grense for korttidsutleie på maksimalt 60 dager årlig, og ikke 90 dager slik utgangspunktet er i eierseksjonsloven. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og reklamerte til foretaket. Kjøper viste til at boligen var planlagt for korttidsutleie i et eksklusivt segment, og at boligen kunne leies ut med en døgnpris på kr 30 000. Basert på dette, fremsatte kjøper et krav om erstatning mot foretaket på kr 6 mill. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger og megler ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke opplyse om forholdet. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper krav om erstatning kr 6 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om antall dager boligen kunne leies ut på korttidsutleie, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet på 377 kvm (BRA-i) i Bergen, opprinnelig oppført i 1951, og rehabilitert i 2005 og 2016.

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

Unik eksklusiv leilighet på et plan – Heis, innglasset terrasse, privat takterrasse, 2 garasjeplasser og brygge!
(...)

Adgang til utleie (boligformål)

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av sturet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha «saklig grunn» for ikke å godkjenne leietager.

Vedlagt salgsprospektet lå bl.a. vedtekter for sameiet fra 2018. Det fremgikk i punkt 3 om rettslig rådgighet over seksjonene at:

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, bestående av hoveddel og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det fremgikk videre i vedtektenes punkt 13 om forholdet til eierseksjonsloven at:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.01.2017 nr. 65.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 37,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.25, og overtatt av kjøper den 15.5.25. Kjøper er et aksjeselskap.

I kjøpekontrakten fremgikk i punkt 12 om «Diverse» bl.a. at:

[2] Forbehold: Rett til å bruke bilder fra annonsen og annonsere for mulig utleie fra 15.mai.

[3] Opprinnelig kjøper (...) har instruert om at nytt selskap under stiftelse (...) skal stå som eier. Begge selskaper er solidarisk ansvarlig for at økonomiske forpliktelser overfor selger opprettholdes.

Det fremgikk i punkt 13 i kjøpekontrakten at «Vedtekter» var mottatt før avtaleinngåelsen, og at kjøper hadde gjort seg kjent med innholdet i disse.

Kjøper har forklart at de fikk e-post fra styreleder den 31.5.25, hvor det bl.a. fremgikk at maksimalt antall døgn en leilighet i sameiet kunne leies ut ved korttidsutleie var 60 dager per år. Kjøper reklamerte over forholdet til foretaket i juni 2025.

I sameiets vedtekter fra 2020, har punkt 3 har fått et tillegg sammenlignet med 2018-vedtektene (som ble fremlagt ved salget). Punkt 3 i 2020-vedtektene lyder slik:

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, bestående av hoveddel og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets vedtekter fra 2024 er likelydende.

Som dokumentasjon for kravet sitt, har kjøper bl.a. fremlagt flere skjermbilder som viste gjennomførte bookinger, og anmeldelser fra nettsidene Airbnb og Booking.com. Kjøper har forklart følgende om utleieprisen:

I august 2025 alene hadde vi inntekter på NOK 326 000 fordelt på 20 døgn (se kopi av oppgjør under) – altså en snittpris på NOK 16 250 per natt. Dette inkluderte rabatter for de første bookingene (20 % rabatt i henhold til plattformenes introduksjonsvilkår). De siste bookingene har vært til fullpris (NOK 24 000–30 000), og ytterligere forespørsler har måtte avvises fordi vi har nådd 60-døgns grensen.

(...)

Vi har også sett betydelig interesse for høytidsperioder som påsken og 17. mai i Bergen, og vil i 2026 optimalisere tilgjengeligheten til slike perioder. Den oppbygde profilen og etterspørselen gjør at ytterligere døgn (mellom 60 og 90) lett kunne vært solgt til premium pris.

Foretaket innhentet både selgers og meglers kommentar i saken.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de var kjent med utleiebegrensningen på 60 dager. Dette er ikke noe de har forsøkt å skjule fra kjøper, og de mottok heller ingen spørsmål før salget knyttet til hvor mange dager man kunne leie ut. Selger opplyste videre at de ikke var kjent med at de oppdaterte vedtektene ikke ble vedlagt prospektet. De ble først kjent med forholdet etter salget.

Ifølge foretaket har megler opplyst å ha oppfattet at kjøper skulle drive noe med korttidsutleie, men at leiligheten også skulle brukes av dem selv. Det ble videre ikke diskutert i hvilket omfang

leiligheten skulle leies ut. Kjøper skal også ha forklart at han hadde en sønn som hadde startet et selskap som drev med korttidsutleie og at de hadde kjøpt flere leiligheter og bygårder for å leie ut på korttidsutleie. Megler skal videre ha lagt til at han hadde solgt flere leiligheter i bygården, men at det aldri hadde blitt diskutert med selgere eller kjøpere hvor lenge det var mulig å leie ut på korttidsutleie.

Kjøper har flere ganger i saken vist til at selger var styremedlem i sameiet, og signerte vedtektsendringen om begrensningen av korttidsutleie.

Foretaket har lagt frem en verdivurdering fra meglerfirma W, hvor megler bl.a. skriver:

Ved salg av en eierseksjon legger jeg generelt ikke vekt på antall dager seksjonen kan benyttes til korttidsutleie. Fra mitt profesjonelle meglerfaglige ståsted verdsettes en eierseksjon uten tilhørende utleiedel etter min vurdering ikke ut fra antall potensielle utleiedager, men ut fra ordinære forhold som eksempelvis beliggenhet, standard, planløsning, størrelse og generell attraktivitet.

For denne konkrete eiendommen ville jeg heller ikke lagt vekt på utleiemuligheter i prissettingen. Etter min vurdering er dette ikke et typisk utleieobjekt, og den primære kjøpergruppen i dette segmentet søker normalt privatliv, eksklusivitet og egen bruk fremfor utleie.

(...)

Antall dager en eierseksjon kan benyttes til korttidsutleie vil dessuten måtte vurderes opp mot de til enhver tid gjeldende vedtektene i sameiet. Uavhengig av hvilke opplysninger som gis av megler eller styret på et gitt tidspunkt, vil det også foreligge en reell risiko for at dette endres dersom årsmøtet beslutter vedtektsendringer. Etter min vurdering vil det derfor uansett innebære en risiko å basere et kjøp på et bestemt antall mulige uteleiedager.

Foretaket har også fremlagt bekreftelse fra to andre meglerfirma på at adgang til korttidsutleie ikke påvirker prissettingen av en eierseksjonsleilighet.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra en bank:

Ved verdsettelse av næringseiendom og bolig / leilighetsbygg for utleie vil kontantstrøm og leieinntekt nok være den mest prisdrivende faktor. Man benytter gjerne «yield» og herunder «netto yield», som begreper for verdsettelsen. Dette er samsvarende med totalavkastningen. Yieldgrunnlaget er brutto leieinntekter minus driftskostnader. En kontoreiendom, sentralt i Oslo prises til netto yield ca. 4,75% - 5%. En yield på 5%, betyr at eiendommen verdsettes til 20 x netto leieinntekter. En eiendom på «bygda» vil typisk prises i området net yield 7,5% - 9%. Bygårder/boliggårder vil typisk ha netto yield i et lavere sjikt. Grovt sagt, kun for å gi et bilde av variansene. Yieldtallet vil naturligvis avhengig av standard på bygget, segment, leielengde, motpartsrisiko, leienivå, reutleierrisiko etc.

Et fall eller økning i leieinntektene vil ha direkte effekt på prisingen, et midlertidig fall eller økning i mindre grad, men en permanent økning / fall vil gi varig priseffekt. Et bortfall av leieinntekter som er permanent vil slå direkte ut på prisingen av eiendommen, og med full eller tilnærmet full effekt, dvs at yelden/kapitaliseringsfaktoren vil være konstant.

I tillegg har kjøper lagt frem en e-post fra styreleder i sameiet datert 6.5.26:

Jeg bekrefter at antallet tillatte dager for korttidsutleie ble redusert fra 90 til 60 dager på årsmøtet i 2020. (...)

Jeg bekrefter også at selger satt i mange år i styret, og tok gjenvalg i 2020. Han var således en del av det styret som fremmet saken til årsmøtet i 2020 om nettopp det å redusere antall dager fra 90 til 60. (...)

Det er ikke kommet noen forslag om å øke dette til 90 eller 120 dager. Et slikt forslag vil med svært liten sannsynlighet gå igjennom på årsmøtet, da styret har mottatt klager på de som har leid ut mye, selv med dagens regler som setter grensen til 60 dager.

Kjøper har anført at det ved salget ble tilbakeholdt opplysninger om korttidsutleiebegrensning i vedtektene til sameiet. Det er vist til at det foreligger opplysningssvikt både fra selgers og meglers side.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for tapte leieinntekter, subsidiært erstatning for verditap, avrundet til kr 6 000 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Når det gjelder opplysningssvikt, har foretaket erkjent at det ble fremlagt feil vedtekter for sameiet ved salget, men viser til at verken selger eller megler har vært grovt uaktsomme i dette tilfellet. Det er bl.a. vist til at megler skal ha fått oversendt feil vedtekter fra forretningsfører for sameiet, og selger var i god tro om at riktige vedtekter ble fremlagt. Foretaket kan heller ikke se at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt, og har bl.a. vist til at det er snakk om en særlig spesifikk opplysning som hadde betydning for kjøperen i denne saken. For kjøpere flest ville det ikke hatt noe å si om korttidsutleien var på 60 eller 90 dager, da folk flest kjøper en bolig for å bo i den eller leie den ut på fulltid. Foretaket har videre bl.a. vist til at kjøper som en profesjonell part i dette tilfellet burde undersøkt nærmere rundt korttidsutleie, med tanke på at dette ikke sto opplyst noe sted. Foretaket har videre bl.a. anført at kjøper må rette et direkte krav mot forretningsføreren som skal ha gitt feil vedtekter til megleren. Foretaket har også vist til at boligen ble solgt «som den er», nettopp for å overføre risikoen for skjulte feil på kjøper, og at vesentlighetsterskelen ikke er oversteget i denne saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste i hovedsak til at vedtektene som var fremlagt ved salget ikke ga korrekte opplysninger om adgang til korttidsutleie. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen, da det ikke forelå tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne gjøre dette på en forsvarlig måte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysningene som var gitt ved salget knyttet til adgangen til korttidsutleie av leiligheten. I drøftelsen heter det:

Som det fremgår over, følger det av eierseksjonsloven at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Det fremgår videre av eierseksjonsloven at grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtekter, og i så fall kan settes til mellom 60 og 120 døgn. Etter overtagelsen oppdaget kjøper (som er et selskap) at sameiet boligen var en del av i 2020 vedtok en begrensning på 60 årlige døgn for korttidsutleie i sine vedtekter.

Det fremstår for oss som uomtvistet at kjøper før salget i 2025 fikk fremlagt vedtekter for sameiet fra 2018, som ikke lenger var gjeldende. Vedtektene som ble fremlagt ved salget hadde ingen begrensninger på antall årlige døgn for korttidsutleie, men henviste til eierseksjonsloven, jf. vedtektenes punkt 13, og det som fremgikk der om at «For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.01.2017 nr. 65». Det fremstår videre som uomtvistet at kjøpers planer om korttidsutleie var et tema før avtaleinngåelsen, jf. bl.a. det megler ifølge foretaket skal ha opplyst i kommentar til reklamasjonen samt punkt i kjøpekontrakten om at kjøper tok forbehold om rett til å «bruke bilder fra annonsen og annonsere for mulig utleie fra 15.mai».

Etter vårt syn foreligger det opplysningssvikt i denne saken når det gjelder begrensningen i antall årlige døgn boligen kunne benyttes til korttidsutleie. Vi kan heller ikke se at foretaket har oppfylt sin bevisbyrde når det gjelder at opplysningssvikten ikke har innvirket på avtalen. Vi viser særlig til at vi anser det sannsynliggjort at korttidsutleie var et tema før avtaleinngåelsen. Vi har etter dette landet på at det foreligger opplysningssvikt i denne saken, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette. Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. For sekretariatet fremsatte kjøper et krav på erstatning/prisavslag på kr 4,5 millioner basert på at boligen leies ut 30 døgn i året (utover de allerede tillatte 60 døgnene) til en døgnpris på kr 30 000 beregnet over en periode på fem år. For nemnda er kjøpers krav økt til kr 6 millioner.

Nemnda er – i likhet med sekretariatet – kommet til at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget/erstatningen i denne saken. Det hefter en rekke usikkerhetsmomenter ved beregningen av kjøpers tap i leieinntekter, blant annet knyttet til botid, utviklingen av leiemarkedet, endringer i sameiets vedtekter, fremtidig kostnadsutvikling og kapitaliseringsrenten. Nemnda kan heller ikke se at den basert på sakens dokumenter, herunder fremlagte meglervurderinger, har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda nøyer seg følgelig med å konstatere at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget/erstatningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).