

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-298

26.3.2021

**AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)**

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

Manglende opplysning om veirett på eiendommen – avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-14 og 4-19.

En småbrukseiendom i Stjørdal kommune ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper 28.4.17. Våren 2019 ble kjøper kjent med at en nabo blant annet hadde en tinglyst veirett over eiendommen. Den 4.6.19 reklamerte kjøper over heftelsene på eiendommen, herunder veirett, forkjøpsrett til skogteig og rett til å ha vannledning og strømkabel over eiendommen. Heftelsene hadde blitt tinglyst kun få dager før kjøper overtok eiendommen, og hadde bakgrunn i en avtale inngått mellom selger og en nabo i 2011 om salg av tilleggsjord. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at selger hadde opplyst muntlig om veiretten før salget, at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og at saken uansett måtte avvises fra nemndsbehandling. Nemnda kom til at det var gitt manglende opplysninger om veiretten ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 410 000, krav om erstatning kr 95 000, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge heftelser på eiendommen, herunder veirett, forkjøpsrett til skogteig, samt rett til å ha vannledning og strømkabel over eiendommen, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder et småbruk i Stjørdal kommune med enebolig oppført i 1860.

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

Småbruk med enebolig og kurs/konferansesenter. Leies p.t. ut. Stor tomt.

(...)

#### **BEBYGGELSEN**

(...)

Skogareal ligger sørøst for gården ca 1,5 km i luftlinje fra gårdstunet. Skogaarealet er tilplantet er plantet etter hogst. I forbindelse med skogen er eier deleier i vei med 26,1% andel.

(...)

#### **TOMTEN**

Tomteareal: 461 000 kvm

Tomtetype: Eiertomt

Stor tomt med biloppstillingsplass.

#### **UTLEIE**

Boligen er per i dag utleid, og månedlig leie er kr 15 000 på bolighus.

Messe/kongresshall leies per i dag ut for kr 25 000 per gang.

Under prospektets overskrift "*Tinglyste bestemmelser*" var det opplyst om flere heftelser og servitutter på eiendommen, men ikke de som denne saken gjelder.

I egenerklæringsskjemaet datert 23.12.16 opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2007.

På spørsmål 14 "*Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?*", hadde selger krysset av "*Ja*" og opplyst:

Bare mine bank heftelser og ferdig attest låven og veien som ble flyttet

På spørsmål 16 "*Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?*", hadde selger krysset av "*Ja*", og opplyst:

Evt bruk av utmark, innmark utenfor eiendommen må avtales med (R.).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.1.17, og overtatt av kjøper 28.4.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil og avvik ved eiendommen, og fremsatte krav om prisavslag og erstatning. Inntrøndelag tingrett avsa dom den 19.11.18, hvor kjøper fikk medhold i noen av postene. Retten konkluderte med at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 1 050 000, samt erstatning på kr 183 274.

Den 4.6.19 reklamerte kjøper over heftelser på eiendommen. Fra reklamasjonen hitsettes:

For noen dager siden avdekket klient at det ble tinglyst flere heftelser på eiendommen 24. april 2017, se vedlagte skjerm bilde fra grunnboken. Disse er det imidlertid ikke gitt noen opplysninger om i forbindelse med salg. (...)

Det fremgikk av den tinglyste avtalen at heftelsene ga naboeiendommen veirett nedenfor låve/selskapslokale som tilkomst til jordbruksareal og hytte, ved bruk av personkjøretøy, lastebil, traktor/atv, redskap og landbruksmaskiner, og veiretten gjaldt også ved eventuell fremtidig utleie av mastu/hytte. Videre hadde naboeiendommen forkjøpsrett til en skogteig, og rett til å ha vannledning og strømkabel over eiendommen. Heftelsene var vederlagsfrie for naboeiendommen.

Bakgrunnen for heftelsene var at selger den 19.12.11 inngikk avtale med nabo R. om salg av 169 dekar som tilleggsjord til nabo R. Dette området besto av 106 da dyrket mark, 28,2 da beite og 24,4 da skog. Området til småbruket besto av ytterligere skogteiger på nærmere 450 dekar. Disse områdene var ikke R. interessert i å kjøpe, men kommunen var ikke villig til å gi konsesjon uten at dette medfulgte. Selger og R. inngikk avtale om en forkjøpsrett til skogteigen, da kommunen kunne aksepterte en slik løsning. En videre forutsetning for salget, som også var et krav fra kommunen, var at det forelå veirett. R. fikk konsesjon for kjøpet i mai 2012.

Erklæring om rettighetene ble signert av selger 7.6.12. Skjøte for rettighetene ble av ukjente grunner ikke tinglyst på denne tiden, men først 24.4.17. På dette tidspunktet var det tinglyst urådighetserklæring på eiendommen av megler. Kartverket aksepterte likevel tinglysningen uten at det forelå samtykke til tinglysning fra urådighetshaver.

Kjøper forsøkte å få slettet heftelsene i grunnboken, men Kartverket avsto begjæringen under henvisning til at urådighetshaver ikke hadde reagert i tide på feilen, samt at det forelå en materiell uenighet knyttet til rettighetene.

Den 9.1.20 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon, med krav om prisavslag/erstatning. Vedlagt fulgte en verdivurdering utført av ingeniørfirma S., hvor verdien på "*det tinglyste arealet*" ble beregnet til kr 1 200 000.

Kjøper har innhentet verdivurderinger fra meglerfirma P. I e-post av 26.8.20 ble eiendommens verdi anslått til kr 5 190 000 med nye opplysninger om veirett over gårdstunet.

Det ble også fremlagt to e-takster fra meglerfirma P. Under forutsetning om "*at usikkerheten/avklaringen vedrørende naboens veirett over gårdstun blir slettet*" ble eiendommens verdi vurdert til kr 5 600 000, og videre til kr 5 190 000 under følgende forutsetning:

Denne verdivurderingen er satt ut i fra nye opplysninger om at nabo har veirett over gårdstun, som ikke var kjent når kjøper kjøpte eiendommen.

Selskapet innhentet uttalelse fra landbruks- og næringsmegler D. vedrørende den verdimessige betydningen av veiretten. I e-post av 27.10.20 fra D. fremgikk følgende:

Ut fra eiendommens areal på (ca. 5 daa) og bygningenes utforming/plassering vil vi si at tinglyst veirett med adkomst på baksiden av driftsbygningen er til svært liten sjenanse for "gårdstunet/bolighuset". Videre er det begrensede frekvensen med at veiretten kun brukes i forbindelse med utføring av arbeid på landbruksarealet i perioden juni – august.

Samlet sett vil vi ha vurdert den tinglyste veirett til å ha svært begrenset innvirkning på prisfastsettelsen av eiendommen.

Våre vurderinger er her gjort med alle forbehold, da vi ikke kjenner eiendommen i detalj, og heller ikke kjenner detaljene ved eiendomssalget. Det er ikke gjennomført befaring av eiendommen.

Vår erfaring og vurdering tilser at veiretter som kun har begrenset bruk til arbeid på landbruksarealer har liten eller ingen innvirkning på verdien på en eiendom.

Ifølge selskapet var selger "*svært tydelig på at rettighetene ble opplyst om muntlig til (kjøper) før budgivning*". Selskapet har fremlagt forklaring fra selger, hvor det bl.a. fremgikk at det "*på minst en av dagene (kjøper) var på befaring har hendt at (naboen) har hentet rundball eller benyttet (..), drevet landbruk, og kjørt gjennom tunet*". Ifølge selger, hadde også megler blitt informert om veiretten.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av tredjemannsrettigheter som hvilte på eiendommen. Kjøper har bl.a. anført at selger kjente til heftelsene og skulle ha opplyst om disse, samt at opplysningene var egnet til å påvirke markedet. Det ble blant annet vist til at veiretten var vederlagsfri, og kjøper kunne heller ikke kreve vedlikeholdskostnader av rettighetshaver. Veiretten omfattet bruk av biler, lastebil, traktor, redskaper og landbruksmaskiner. Rettighetshaver kunne også drive utleie, og veiretten kunne benyttes av leietakere. I tillegg kom forkjøpsrett, samt rett til å ha vannledning og kabler på eiendommen.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble blant annet vist til at det var først våren 2019 at rettighetshaver opplyste om at han hadde en tinglyst rettighet, samt at det var gjort avtale med tidligere eier om dette, og kjøper reagerte da umiddelbart. Det ble videre anført at selger hadde opptrådt klanderverdig, slik at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verdiminuset på kr 410 000 i henhold til verdivurderingen fra meglerfirma P. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til advokatbistand på kr 95 000. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet har blant annet vist til at kjøper måtte ha vært kjent med naboens bruk av veiretten allerede sommeren 2017. Videre har selskapet bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bestridt at det var holdt tilbake opplysninger, og vist til

at selger opplyste om forholdene muntlig. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Selskapet har videre bestridt størrelsen på det fremsatte kravet. Selskapet anførte videre at saken burde avvises fra nemndsbehandling, ettersom saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at selger hadde opplyst om heftelsene muntlig før salget. Etter sekretariatets vurdering hadde selger misligholdt sin opplysningsplikt og det kunne antas at dette hadde virket inn på avtalen. På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 og rettsmangel etter avhl. § 4-17. Etter sekretariatets vurdering utgjorde heftelsene videre et relevant forventningsavvik som skulle inngå i helhetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom videre til at kjøper hadde krav på erstatning for utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for å avvise saken eller at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19. På begge punkter vises det til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for heftelsene på eiendommen, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Vi viser til at det i salgsprospektet under overskriften "Tinglyste bestemmelser" ble ramset opp en rekke heftelser som påhvilde eiendommen, uten at de aktuelle heftelsene ble nevnt. I egenerklæringsskjemaet ble det uttrykkelig stilt spørsmål om det er andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, f.eks. tinglyste forhold eller private avtaler. Selger hadde her krysset av "Ja", og opplyst: "Evt bruk av utmark, innmark utenfor eiendommen må avtales med r.r.". Det er ingenting i den skriftlige salgsdokumentasjonen som tilsier at kjøper måtte forvente at de aktuelle heftelsene påhvilde eiendommen, herunder en veirett.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda finner det klart at opplysningene om heftelsene skulle vært nevnt i egenerklæringsskjemaet eller et annet sted i salgsoppgaven. Det er heller ikke tvilsomt at selger var kjent med disse. Nemnda kan vanskelig vurdere hva som ev. ble formidlet av dette muntlig, men bemerker at opplysningens art uansett tilsier at de bør inngå i salgsdokumentene.

Endelig er nemnda enig med sekretariatet i at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Rettighetene er både tidsubegrensede og generelt utformet, og kan potensielt sett få stor betydning for kjøpers eiendom. Rettighetshaverens angivelig begrensede bruk av dem på nåværende tidspunkt kan endre seg. Samlet sett finner nemnda det utvilsomt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder fastsettelsen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 må vurderingen nødvendigvis bli meget skjønnsmessig. Nemnda er likevel enig med sekretariatet i at verdiminuset grunnet naboens rettigheter trolig ligger et sted mellom meglerfirma P.s anslag på kr 410 000 og megler D.s anslag på kr 0. Nemnda finner derfor å kunne tiltre sekretariatets utmåling av kr 200 000, og slutter seg også til sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Når det gjelder kravet om kr 95 000 i erstatning etter avhl. § 4-14, legger nemnda til grunn at dette er redusert i tråd med følgende opplysning fra kjøpers advokat i brev av 13.2.21 til nemnda:

Klager har nå fått innvilget rettshjelp for saken, og vil få dekket deler av kostnadene. I tråd med praksis fra Finkn, så vil det heller ikke kreves mer av selskapet enn hva klager selv må betale i egenandel. Beløpet vil

følgelig være lavere enn tilkjent beløp i sekretariatet. Eksakt oppgjør kan tas direkte med selskapet i etterkant av saken ved saksavslutningen.

Forsinkelsesrente er krevd og blir også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*