

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-951

22.10.2024

### Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – mangelfulle/uriktige opplysninger om privat vei – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1933 ble solgt for kr 14,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.23. I tilstandsrapporten ble det opplyst at eiendommen *"har adkomst via offentlig vei eller gate"*. Et kart inntatt i salgsoppgaven viste veinettet i området. Kjøper ble før overtakelsen 2.10.23 opplyst om at grusveien som ledet opp til innkjørselen var privat, og deleid med tre naboer. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at opplysningene som ble gitt ved salget ikke var uriktige, og at forholdet uansett ikke utgjorde et verdiminus ved eiendommen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 670 000.

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger om adkomstvei, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1933.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet et salgsprospekt fra Propr.no, hvor boligen ble beskrevet som en *"sjarmerende enebolig med sjel"*, som lå midt i et eldre hagebyområde fra 30-tallet.

Det ble videre innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

##### **Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

##### **Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### **Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger å ha eid boligen siden 2010.

I vedleggene til salgsprospektet lå et kart som bl.a. viste eiendomsgrensene og veinettet i området. Kjøper var på to fellesvisninger i tillegg til en privatvisning før salget.

Boligen ble solgt for kr 14,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.23. Kjøper har forklart følgende om budrunden:

I forkant av budrunden hadde vi vurdert og bestemt oss for hva vi maksimalt var villige til å betale for eiendommen. Vi hadde beregnet våre forventede månedskostnader gitt denne kjøpesummen pluss visse behov for oppussingsbudsjetter mm.

Vi var så med på budrunden hele veien opp til dette beløpet, og vårt siste bud ble så overbudt av den andre budgiveren.

Vi ga oss altså, men fikk likevel tilslag på boligen da selger valgte vårt bud på bakgrunn av at overtakelsesdatoen vi hadde angitt passet dem bedre.

Før overtakelsen opplyste selger at grusveien som ledet opp til eiendommens innkjørsel ikke var offentlig, men privat og delt med tre andre naboer.

Det er opplyst at den private veien var deleid, og splittet av tomtegrensen på midten slik at kjøper også måtte kjøre over naboens tomt for å komme til eiendommen. Kjøper har beskrevet følgende om veien:

Den er gjennomgående, med offentlige gatelys, og den klart største bruken kan tilskrives folk som er på gjennomfart da dette for mange er den korteste veien til og fra offentlig transport, skole, barnehage, m.m. I tillegg har (én naboeiendom og aktuell eiendom) adkomst via denne veien.

(...)

Det er postkasser og søppelbøtter langs veien som betjenes av Posten og søppelbilen som kjører her. Det er to offentlige lyktestolper med gatelys som skruer seg på om kvelden/natten, og ikke minst er veien i flittig bruk hvor den desidert største trafikken er av andre enn beboerne i de fire tilgrensende eiendommene. Også i Kartverket og Vegvesenets kart fremstår den private veien tydelig annerledes enn private oppkjørsler (...)

Vi vil også gjenta fra klagen vår at vi opplever at ordbruken "oppkjørsel" er misledende, da dette er en ca 70 meter lang vei. Den er blant annet gjennomgående, hovedbruken av veien er allmennheten som bruker den til gjennomfart, det er offentlige gatelys langs veien, Vegvesenet har i sine kart registrert strekket med veiflate i motsetning til en vanlig privat oppkjørsel, m.m.

(...)

Når det gjelder veiens hovedfunksjon og -bruk er det ingen tvil om at langt den største bruken er av andre folk enn beboerne på de tilgrensende eiendommene.

Om nødvendig kan vi gjøre en telling for å stadfeste dette. Fra tidlig morgen til sen kveld går det sjeldent lang tid mellom hver gang noen passerer på veien.

Ettersom (foretaket) er uenige og begrunner dette med bommen, presiserer vi at det ikke er snakk om mye biltrafikk, men hovedsakelig ferdsel til fots og på sykkel. I tillegg kommer det noen biler, blant annet fordi karttjenestene/GPS veileder dem gjennom veien.

Det ble reklamert over forholdet 13.9.23.

Boligen ble overtatt av kjøper 2.10.23. I overtakelsesprotokollen fremgikk:

Anmerkninger: Renholdet og rydding er mangelfull og vi tilbakeholder 35.000 for å få kunne benytte byrå for dette (kvittering fremvises). Etter avtaleinngåelse er det avdekket at adkomstveien er privat og ikke offentlig. Kjøper godtar ikke dette og anser dette som en mangel. Vi forbeholder oss retten til å fremsette et krav etter overtakelse og instruerer om å tilbakeholde 500.000,- av kjøpesummen inntil videre. Selger sier seg sterkt uenig i dette ifm veien. Totalt 535.000,- tilbakeholdes

Det ble fremlagt en uttalelse fra nabo på andre siden av veien datert 15.1.23:

Jeg er blitt spurt om å gi en vurdering av vedlikeholdsbehovet på adkomstvei mellom (naboeiendom og aktuell eiendom). Veien er en privat gangvei mellom (vei 1) og (vei 2). Den tilhører (3 naboeiendommer samt aktuell eiendom) med 1/4 på hver. Det er (én naboeiendom og aktuell eiendom) som benytter denne som hovedadkomst og som bør holde parsellen mellom seg ved like. De andre eierne er uinteresserte.

Vinter

Her snakker vi kun om å fjerne snø. Man rydder hver sin gårds plass, enkelt og greit. Selve bakken mellom eiendommene har som regel blitt ryddet av 44, da det her har vært tilgang på fraser. Kostnadene har i praksis bestått av å dele litt på bensininnkjøp. 2-3 kanner i året. Dersom det i fremtiden bør kjøpes ny fraser, får 44

og 46 bli enige om hvem som kjøper og fordeling. Eksisterende freser bør i hvertfall holde de neste 10 årene.

I korte perioder bør det strøs. Begge eiendommer bør ha litt grus på lager til dette.

Sommer

Her har det i alle år vært overvann som har laget problemer. (vei 3) tømmer mye av sitt overvann inn (vei 1) grunnet stedlig arrondering. (vei 1) tilføres således mer vann enn ved egen arealproduksjon ved regn. (vei 1) ble drenert ned vår private veg og skapte mye slitasje hvert år. For det meste bestod dette i dugnadsarbeid ved å hente grus fra (vei 2) tilbake i huller og grøfter som vannet hadde laget. Noe tilførsel av ny grus.

For 5-6 år siden, tok undertegnede initiativ til å lage en "demning" øverst i bakken mot (vei 1). Vannet ble således ledet videre i (vei 1) mot et sluk i innersving ved nr. 3. Problemet ble i det vesentligste løst, men vi hadde fremdeles et sårbart grusdekke i bakken. For 3 år siden ble det en vannlekkasje i (naboeiendom i vei 1). Veien måtte graves opp der hvor "demningen" var etablert. Ved tilbakefylling etter reparasjon fikk vi laget en ny og mer solid "demning". Det ble benyttet asfaltslip i det nye topplaget. Undertegnede argumenterte med at bakken måtte få et enhetlig dekke. Entreprenør godtok dette og vi fikk asfaltslip som nytt toppdekke i hele bakken.

Bakken fungerer nå bra. Ved styrtregn har det oppstått blanke felt der løs grus er vasket bort, men grusen finnes i (vei 2) og kan hentes opp. (3-4 trillebårlass) Dugnad.

For tiden ser jeg ingen andre tiltak.

Kjøper har videre fremlagt et tilbud på vinterdrift datert 15.9.23 fra et vaktmesterfirma, som ble opplyst å gjelde den aktuelle halvparten av veien mellom kjøpers bolig og naboen tvers over veien. Pristilbudet var på hhv. kr 16 125 per sesong for maskinell brøyting, og kr 14 875 for maskinell strøing.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Skulle det fortsatt være tvil, har jeg vedlagt bilder av oppkjørselen som viser en innkjøring med grusdekke som gror igjen og en hjemmelaget bom. Vi har valgt å ha felles innkjøring mellom alle fire naboer som sogner til innkjøringen uten fysisk deling i form av gjerde, da det kan være praktisk å kunne kjøre ut via (vei 1) i stedet for (vei 2). Vi har derimot satt opp en hjemmelaget bom for å tydelig vise at dette er en privat vei uten gjennomkjøring. Vi har ikke ønsket å stenge for gående og syklende.

(...)

Som en tilleggsinformasjon i denne saken, så ønsker jeg å bemerke følgende:

Flere av de andre som var på visningen på huset, var interessert i å få informasjon om hvordan man i praksis gjorde det med driften av oppkjørselen. De fikk alle den samme informasjonen om at den delte vi med naboen og at dette var uproblematisk. Og at vi heller ikke har brukt en krone på vedlikehold av veien de 13 årene vi har bodd her. Det kan derfor ikke ha manglet noe i dokumentasjon. Noe jeg også så etter da jeg lastet ned all vedlagt dokumentasjon i annonsen/prospektet som alle må sette seg inn i.

Oppkjørselen har i tillegg et dekke av frest asfalt med veldig mange års levetid. Grusen på toppen er ment som toppdekke og for å gjøre bakken mindre glatt vinterstid.

Mellom (eiendommer i samme området) går det en tilsvarende oppkjørsel. Også her deler disse eiendommene på vedlikeholdet. Forskjellen her er at denne oppkjørselen ikke går tvers igjennom til (vei 1). Å dele oppkjørsel er ikke noe unikt i et villastrøk som dette.

Kjøper har opplyst at de ikke var en del av de interessentene som fikk den aktuelle informasjonen på visningen.

Foretaket har videre fremlagt forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget.

Foretaket fremla deretter en verdivurdering fra megler som uttalte at det hadde *"svært liten og/eller ingen verdimessig betydning for eiendommens markedsverdi at den omtalte veien er privat"*. Foretaket har også fremlagt e-postkorrespondanse med flere meglere, for å belyse at foretaket etter beste evne hadde forsøkt å få tak i en objektiv megler.

Kjøper fremla en kapitaliseringstabell og verdivurdering fra megler W. som bifalt et estimert verdiminus på kr 670 000.

**Kjøper** har i det vesentlige anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i saken. Det ble opplyst at adkomstveien til eiendommen var offentlig, og vedleggene til salgsprospektet var ikke egnet til å rette opplysningen. Kartene var ikke klare, og kjøper hadde i alle tilfelle ikke oppfordring til å ettergå tydelige opplysninger ved salget. Videre skulle selger ha opplyst om de særlige forholdene ved den aktuelle veien. En privat vei medførte vedlikeholdsplikt og ansvar for ferdseien, og naboene kunne velge å endre bruken av den delen av veien som lå på naboens tomt. Naboene hadde kommet til visse praktiske enigheter, men det var verken noe veilag eller forpliktende avtaler for fordeling av ansvar og kostnader.

Kjøper fremsatte krav mot foretaket på kr 670 000, som tok utgangspunkt i en beregning av estimerte kostnader på kr 41 000 per år.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8. I korte trekk har foretaket vist til at opplysningene i tilstandsrapporten ikke i seg selv var uriktige, ettersom en opplysning om adkomst "via" offentlig vei ikke var det samme som at eiendommen "har" offentlig adkomst. Beskrivelsen var av generell karakter, og kjøper kunne selv ha avklart forholdet dersom dette var av særlig interesse. Både synlig tilstand og vedlagte kart etterlot ingen tvil om at veien var privat. En eventuell uriktig opplysning var rettet i tide, og forhold på kartene var del av det avtalte. Foretaket påpekte videre at kjøper var styreleder i et eiendomsselskap. Vurderingen fra megler W. kunne ikke tillegges betydning.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt uriktige/mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2016-331 og FKN 2009-196. Kjøper ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel grunnet opplysningssvikt, jf. §§ 3-7 og 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde adkomst via offentlig veg eller gate, og sekretariatet kan vanskelig se at opplysningene kan anses fullstendige dersom takstmannen mente å formidle at kun deler av adkomstveien var offentlig.

Riktignok kan det stilles spørsmål ved om et av tolkningsalternativene for formuleringen av den isolerte setningen "Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate" kan anses riktig ettersom det går offentlig vei frem til utkanten av eiendommen, men sekretariatet finner uansett at opplysningsbildet må anses misvisende og ufullstendig i lys av den faktiske situasjonen. Det vises herunder til at selger er nærmest å bære tolkningstvilen, ved tvetydige formuleringer som er egnet til å misforstås. I henhold til overskriften gjaldt opplysningen "Adkomstvei", og sekretariatet ser at det er naturlig for kjøpere å lese opplysningene til å gjelde adkomstveien i sin helhet.

Det har i ettertid vist seg at deler av adkomstveien er privat, og vi kan ikke se at de påberopte kartene er egnet til å rette opplysningene i tilstandsrapporten på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Vi viser i den forbindelse til nemndas uttalelse i FinKN 2016-331 (...).

Videre finner vi at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Vi viser til at dagens løsning med den private veien ikke fremstår å ha grunnlag i en sikret rettighet eller en skriftlig avtale om bruk, ansvar eller vedlikehold, og at naboene selv må dekke eventuelle kostnader tilknyttet vedlikehold og drift. Vi viser igjen til FinKN 2016-331. I FinKN 2009-196 sto kommunen også for brøyting av

den private veien, og denne saken stiller seg dermed annerledes enn saken for nemnda. Vi finner det videre ikke avgjørende at selger ikke har hatt noen særlige kostnader i sin eiertid, hvor det klart foreligger et løpende behov for drift og vedlikehold tilknyttet veien. Ettersom adkomstveien også går over naboens eiendom, står kjøper heller ikke fritt til å løse situasjonen slik kjøper ønsker selv, men er avhengig av en dialog og enighet med naboen. I tillegg foreligger det en usikkerhet tilknyttet fremtidig bruk av veistrekket, i mangel av en sikret og formell rettighet og avtale. Det er foretaket som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen, noe vi ikke kan se at et sannsynliggjort i denne saken. Vi har merket oss foretakets øvrige argumentasjon, men kan ikke se at elementene foretaket har pekt på er egnet til å medføre en annen løsning.

I etterkant av sekretariatets vurdering er det fremsatt nye argumenter fra begge sider. Det er også fremlagt ny dokumentasjon. Nemnda har etter en samlet vurdering likevel kommet til samme resultat som sekretariatet, altså at det foreligger mangel grunnet opplysningssvikt om eierforholdene til veien. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse, og kan ikke se at det har fremkommet noe nevneverdig nytt fra foretakets side om mangelsspørsmålet.

Sekretariatet har videre i sin vurdering etter avhl. § 4-12 utmålt kr 200 000 i prisavslag. Nemnda finner å måtte legge sentral vekt på hvilke påregnelige kostnader som vil falle på kjøper som følge av at veien er privateid. Rent verdimessig mener nemnda nemlig at forholdet kan tenkes å slå ut begge veier for en fremtidig kjøper. At veien er privat innebærer for eksempel den fordel at eierne i stor grad kan disponere over den slik de ønsker – noe som naturlig nok ikke er tilfellet for en offentlig vei. Nemnda kan heller ikke se at de to meglerrapportene om verdiavviket kan tillegges særlig vekt, verken i den ene eller andre retning.

Når det gjelder kostnadene til vedlikehold, derimot, er det fremlagt et konkret pristilbud på brøyting/strøing på ca. kr 40 000 per sesong. Nemnda oppfatter at kjøper formelt sett hefter for en halvpart av dette, dvs. ca. kr 20 000 per år.

Nemnda har merket seg at selger har opplyst å ikke ha "brukt en krone på vedlikehold av veien de 13 årene vi har bodd der", men oppfatter at dette i stor grad skyldes vederlagsfri og villig innsats fra nærmeste nabo. Det fremstår etter nemndas oppfatning usikkert om – og i hvilket omfang – dette vil vedvare.

Nemnda er videre enig med foretaket i at det er noe vanskelig å beregne antatt botid for en eiendom som dette, men gitt boligens attraktivitet for familier, antas ca. ti års eiertid som påregnelig.

Samlet sett finner nemnda derfor at prisavslaget etter avhl. § 4-12 skjønnsmessig kan settes til kr 200 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*