

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-765

2.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om offentlig vei – utmåling av prisavslag – (tidl.) avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1985 ble solgt «som den er» for kr 8,7 mill. og overtatt av kjøper den 21.4.21. Ved salget ble det informert om at eiendommen var «tilknyttet offentlig vei». På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det forelå forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om, som for eksempel tinglyste forhold eller private avtaler, hadde selger krysset av «nei». I 2024 ble kjøper kjent med at den gruslagte veien inn til eiendommen var privat, og at selger i 2016 hadde inngått en avtale med naboen om bruksrett til veien, blant annet mot at kjøpers eiendom pliktet å dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for veien. Avtalen var ikke tinglyst. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto først kjøpers krav, men har senere erkjent mangelsansvar. Partene kom imidlertid ikke til enighet om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Kjøper krevde prisavslag for sin forholdsmessige del av utgifter til asfaltering av veien, vedlikehold og brøyting, mens foretaket mente at et verditap måtte ligge til grunn for et eventuelt prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 497 727, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om offentlig vei, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Tromsø oppført i 1985.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Vedlagt salgsprospektet var kart som viste eiendommen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd der siden. På spørsmål om kjennskap til om det forelå forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite, som for eksempel tinglyste forhold eller private avtaler, hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. og overtatt av kjøper den 21.4.21.

I oktober 2024 informerte en nabo kjøper om at den gruslagte veien til boligen var privat. Kjøper ble kjent med at selger i 2016 inngikk en avtale med naboen om bruksrett til veien, bl.a. mot at:

[Kjøpers eiendom] plikter å dekke forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnad for veien, herunder snøbrøyting. Dersom ikke øvrige eksisterende rettighetshavere krever noe annet, skal forholdsmessig

dekningsandel utregnes etter brukslengde og antall boenheter på den enkelte eiendom.

Avtalen ble ikke tinglyst. Ifølge kjøper medførte avtalen at veien hadde økonomiske konsekvenser for dem. Kjøper har i anledning reklamasjonssaken innhentet pristilbud på asfaltering av veien og på årlig brøyting av veien. Pristilbudet på asfaltering av 160 kvm vei var på kr 90 450 inkl. mva., og det ble oppgitt følgende priser på brøyting og sandstrøing:

Fast minimumspris for inntil 40 ganger, pr. vinter: Kr 35.000,- + mva = Kr 43.750,-

Pris pr. gang utover 40 ganger: Kr 1.535,- + mva = Kr 1.918,75

Pris pr. gang for sandstrøing: Kr 1.000,- + mva = Kr 1.250,-

Pris for bortkjøring av snø, pr. time pr. bil: Kr 1.535,- + mva = Kr 1.918,75

Pris for opplasting av snø, pr. time: Kr 1.535,- + mva = Kr 1.918,75

Kjøper innhentet også en reklamasjonsrapport fra takstmann F:

KONKLUSJON/ANBEFALTE TILTAK

Vi stiller oss bak det faktum at det er opplyst i salgsdokumentene at eiendommen har adkomst via offentlig gate/veg- og at dette ikke stemmer. Tromsø kommune eier bare et lite areal av den totale vegbiten/eiendommen. De øvrige arealene eies av tilstøtende eiendommer med egen matrikkel men uten adresse.

Det ligger 4 husstander som vil være avhengig av at vegen vedlikeholdes og brøytes om vinteren. De har ulik lengde på bruk av vegstrekingen.

Tromsø kommune har over flere år begrenset og avvirket brøyting på en del private vegstrekinger /avstikkere i kommunen. Det er ikke usannsynlig at dette også vil skje på denne delen (...). Dette er en naturlig avstikker som heller ikke egner seg til gjennomkjøring- og vil således være mer arbeidskrevende og vedlikeholde og brøyte for Kommunen.

(...) står foreløpig ikke på listen av private veger hvor Tromsø kommune avviker sin brøyting 01.01.2025. Hvorvidt Tromsø Kommune kommer tilbake med flere veger etter hvert finnes det foreløpig ikke informasjon om. Det samme gjelder om kommunen har vurdert Trafostasjonen- og tilgang hit for Tromskraft/Arva som nødvendig og at det muligens finnes andre spesielle avtaler her.

Vi har vurdert de innhentede tilbud på asfaltering og brøyting og har ingen direkte innvendinger eller kommentarer på prisene, de ligger på et reelt nivå. Erfaringsmessig vil det komme relativt mange tillegg i forbindelse med forarbeid før asfaltering, både med rensking av grøfter, grusing av vegkropp og avretting tilpassing av avkjørsler. Det er derfor gjort en oppjustering av kvadratmeterpris for å ta høyde for noe av dette.

Det er vår oppfatning at en asfaltert veg er langt enklere og mindre kostnadskrevende og drifte. Grusveger er svært utsatt for erosjon, slitasje fra normal trafikk, samt skader som skjer ved brøyting når det ikke er tele i bakken. Dersom man skal unngå unødvendig erosjon er gode grøfter på siden av vegen, samt stikkrenner en forutsetning for å lede overflatevann bort fra vegbanen.

Det vil også være viktig å få en formell tilbakemelding fra Tromsø Kommune vedr kommunale vann og avløpsledninger-og om disse anses å være private stikkledninger dersom kommunen frasier seg ansvar for brøyting/vedlikehold i dette området.

Hvordan kostnader eventuelt skal fordeles mellom de boliger som benytter vegen kan være utfordrende å bli enig om- og her kan de være flere løsninger.

Erfaringsmessig blir mange slike saker løst i Jordskifteretten. Den mest benyttede løsningen er at det dannes et privat veglag- og at utgifter fordeles i forhold til den lengden av vegen som den enkelte benytter. Vi ønsker ikke å legge noen føringer i forhold til dette, men tenker at en slik ordning kan være et godt utgangspunkt.

Det er vanskelig for vår del å se hvor et eventuelt krav om brøyting/vedlikehold skal rettes mot når kommunen slutter å brøyte, da Kommunen har den minste delen av eiendommen i område. Dette overlater vi til advokat i saken.

Takstmann F gjorde følgende beregninger:

Asfaltering

160 m² kr 1.250.- per/ m² prisen er inkl mva samt forarbeid før asfaltering og eventuelle uforutsette tillegg. Asfalt er et produkt som med godt forarbeid og med begrenset trafikkbelastning vil vare i minst 40-50 år slik at denne kostnaden blir en engangsinvestering som må avskrives over tid.

200 000

Vedlikehold grusvei

Det bør beregnes en årlig vedlikeholdskostnad på 15000.- per år for å holde grusdekket inkl grøfter på en normal standard

18 750

Brøyting

Normalt vil det være behov for strøing 8-15 dager i året. Enkelte år er det behov for bortkjøring dersom det ikke er nødvendig snødepot. Den samlede summen for brøyting estimeres til kr 65000.- per år

65 000

Foretaket har presisert at veien ble brøytet av kommunen, og at de trolig ville fortsette med dette, siden det var en trafo-boks langs veien.

Videre la foretaket frem deler av selgers forklaring, som oppga at eiendommen ikke tidligere hadde hatt utgifter til brøyting, fordi det gikk en gangsti og lå en trafo-stasjon som kommunen brøytet til. Foretaket viste ellers til at kjøper hadde vært kjent med dårlig brøyting i lengre tid.

Kjøper har vist til at de måtte dekke 3/11-deler av kostnader til veien, som ifølge kjøpers beregninger tilsvarte et prisavslag på kr 497 727. Kjøper har vist til kommunens nettsider, hvor det sto at private veier ikke lengre ville bli brøytet.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, ettersom det ble gitt uriktig opplysning om offentlig vei. Kjøper har anført at prisavslaget måtte beregnes etter avhl. § 4-12 andre ledd, i tråd med kjøpers andel av fremtidige kostnader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 497 727, med tillegg av forsinkelsesrenter regnet fra påkrav 19.12.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og at det var kjøper som hadde risikoen for at kommunen eventuelt bestemte seg for å ikke brøye veien mer, jf. avhl. § 2-4. Et eventuelt prisavslag måtte utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 50 000, jf. særlig FinKN 2024-951.

Foretaket stilte seg bak sekretariatets vurdering, og utbetalte prisavslag og forsinkelsesrenter i tråd med vurderingen, jf. fal. § 8-2.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og anførte at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 grunnet uriktige opplysninger om privat vei. Sekretariatet har kommet til at prisavslaget bør settes til kr 50 000, i medhold av avhl. § 4-12 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Ettersom det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Formålet med prisavslaget er å gjenopprette balansen i avtaleforholdet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene som vil kunne tilfalle dem 25 år frem i tid. Kravet består av en engangsutgift for asfaltering og utgifter til fremtidig vedlikehold av grusvei og brøyting 25 år frem i tid. Dette kravet kan helt klart ikke føre frem. Selv flere år etter kjøpet har fortsatt ikke kjøper hatt noen utgifter til veien selv, og kravet er tuftet på en vag antakelse om at kommunen i fremtiden kanskje kan beslutte å ikke lenger stå for vedlikehold og brøyting av veien. Det er ikke sannsynliggjort fra kjøpers side at kommunen vil slutte med å dekke disse utgiftene.

For øvrig kan det virke urimelig å kreve prisavslag for både utgifter til 25 års fremtidig vedlikehold av grusveien, og for utgifter til asfaltering av den samme veien. I praksis krever en da dobbel dekning for det samme forholdet. Enten beholder man grusveien og vedlikeholder den, eller så asfalterer man veien. Prisavslaget skal gjenopprette den kontraktsmessige balansen, og kjøper skal ikke tjene på selgers mislighold.

Sekretariatet er uansett av den klare oppfatning at utmålingen i denne saken må gjøres forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Dette er i tråd med nemndspraksis, se f.eks. følgende utdrag fra FinKN 2016-331:

«Når det gjelder utmåling av prisavslaget, har kjøperen krevd sine årlige utgifter kapitalisert over 30 år som gir et prisavslag på kr 71 094. I FinKN-2015-379 aksepterte ikke nemnda en slik kapitalisering i en lignende sak og utmålte i stedet et skjønnsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd, og det samme bør gjøres i saken her.»

Se tilsvarende i FinKN 2024-951.

Det kjøper skal kompenseres for, er forholdets negative verdimessige betydning for eiendommen på kjøpstidspunktet. På kjøpstidspunktet hadde kommunen dekket alle utgifter forbundet med veien. Likevel er det rimelig å anta at en viss usikkerhet knyttet til om kommunen nødvendigvis ville fortsette med å gjøre dette i fremtiden kunne virket verdiforringende.

Etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det også er sett hen til tidligere nemndspraksis, har sekretariatet til slutt kommet til at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda har funnet utmålingen av verdiavviket etter avhl. § 4-12 første ledd utfordrende. Som i FinKN 2024-951 er det krevende å bedømme alle faktorene som bør inngå i vurderingen: Botid, vedlikeholdskostnader, og sannsynligheten for at kommunen vil stanse brøyting vinterstid. Nemnda har ved vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet mener at kjøper har sannsynliggjort at veien vil fordre en visst fremtidig vedlikeholdskostnad, men at det er vanskelig å legge til grunn 25 års botid slik kjøper har anført. Flertallet legger videre til grunn at kommunen har pleid å brøyte veien vinterstid, og at kjøper ikke har sannsynliggjort at dette nå vil stoppe fra og med vinteren 2025/26. Det kan naturligvis ikke utelukkes at dette vil skje, men nemnda må i sin bevisvurdering basere seg på det som på bakgrunn av dokumentene i saken fremstår som mest sannsynlig. Flertallet viser i sin konkrete bevisbedømmelse bl.a. til selgers forklaring på dette punktet:

Til saken kan det også nevnes at eiendommene tidligere ikke har hatt utgifter til brøyting fordi det går en gangsti (og det ligger en trafo-stasjon) som kommunen brøyter mellom eiendommene, og det medfører at også veistubben over (nabo) brøytes. Ingenting tilsier foreløpig at det blir en endring på dette.

Naboene (...) sier også at de ikke har innhentet tilbud på brøyting og at de ikke tror det vil bli aktuelt i fremtiden heller (...).

Flertallet er likevel enig med kjøper i at usikkerheten omkring fremtidige kostnader representerer en negativ opplysning av noe høyere verdi enn det sekretariatet har kommet til. Slik saken ligger an, finner flertallet derfor at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet mener at kjøper har sannsynliggjort en fremtidig vedlikeholdskostnad som er høyere enn det flertallet har lagt til grunn, og vil bemerke følgende:

Det er hevdet fra selger at det ikke er holdepunkter for at kommunen vil stanse brøytingen. Til dette vil mindretallet vise til opplysningene fra kommunen som er inntatt i rapporten fra takstmann F, der det heter at kommunen fra 1.1.25 ikke lenger vil brøyte private veier, og at eiere og brukere av private veier må ta ansvar for drift selv. Det opplyses videre at det gjelder enkelte unntak, men alle unntakene forutsetter ifølge informasjonen at det er inngått en egen avtale.

Det er ingen opplysninger i saken som tilsier at kommunen har inngått noen avtale om vedlikehold av veien i saken her. Kommunen har altså ingen forpliktelse til å vedlikeholde veien, og det er dermed høyst usikkert om kommunen vil fortsette sitt vedlikehold. Det må således tas høyde for at kommunens bidrag når som helst kan bortfalle eller bli vesentlig redusert. I likhet med tilfellet i FinKN 2024-951 kan det i en slik situasjon ikke være avgjørende at selger i sin eiertid ikke har hatt noen faktiske utgifter til drift og vedlikehold av veien.

Mindretallet legger videre vekt på at det her er snakk om en større enebolig på ca. 200 m² med 4 soverom og garasje. Ifølge salgsprospektet har boligen nærhet til barnehage og skoler og ligger sentralt beliggende på T. Boligen fremstår som en attraktiv familiebolig, og i likhet med tilfellet i FinKN 2024-951 mener mindretallet det derfor er påregnelig med 10 års botid.

Mindretallet legger til grunn estimatet fra takstmann F for vedlikehold av grusvei som er kr 18 750 per år + brøyting på kr 65 000 per år. Kjøpers andel (3/11) over 10 år utgjør kr 228 410, og mindretallet mener dette bør tilkjennes kjøper som prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).