

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-782

8.7.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende opplysning om veiservitutt – megleransvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 4-12, og 4-17.

En enebolig oppført i 2018 ble solgt for 13 mill. i februar 2024. Det ble opplyst ved salget at tilgang til eiendommen var via en «liten stikkvei», som var lite trafikkert. I prospektet var det inntatt informasjon om tre servitutter, men to av disse hadde identisk ordlyd. Kjøper avdekket etter budaksept at det påheftet en ytterligere servitutt på eiendommen, som det ikke var gitt opplysninger om ved salget. Servitutten ga kommunen rett til å tilbaketrekke en dispensasjon gitt til adgangsveien til eiendommen, slik at kommunen kunne pålegge beboere om å gjøre veien bredere. Megleren forklarte at det ved en feil var satt inn samme tekst på to av servituttene i prospektet, slik at den ene var beskrevet med uriktig innhold. Kjøper har anført at forholdet utgjorde et avvik fra avtalen. Foretaket anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og at et eventuelt prisavslag ville være begrenset til kr 100 000. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 750 000, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysning om en tinglyst servitutt, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 2018.

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

Adkomst

(...) vei er en liten stikkvei som strekker seg fra X til Y. Det er lite trafikk i veien, da Y er stengt for gjennomkjøring.

Videre ble det opplyst om tre tinglyste heftelser på eiendommen i prospektet. Alle gjaldt rettigheter til stikkledninger over eiendommen. To av de opplyste heftelsene hadde identisk ordlyd, og gjaldt derfor samme rettighet for samme tredjepart.

Boligen ble solgt for kr 13 mill. ved budaksept av 6.2.24.

Etter budaksept avdekket kjøper at det påheftet en servitutt på eiendommen, som det ikke var gitt opplysning om i salgsprospektet. Det fremgikk følgende av denne:

ERKLÆRING

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i forbindelse med utskillelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på

følgende vilkår:

(...) vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindene måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, (...)

Kjøpekontrakt ble signert den 12.6.24. I kontrakten fremgikk bl.a.:

10. Særlige forhold

Kjøper har reklamert over manglende foreleggelse av en tinglyst servitutt i forkant av budaksept. Kjøper forbeholder seg retten til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende. Kjøpers signering av kontrakten innebærer ingen aksept av at eiendommen overtas med de heftelser som fremgår av grunnboken.

Kjøper overtok eiendommen den 14.6.24.

Kjøper har innhentet flere meglervurderinger av hvilken verdiforringende følge servitutten har for eiendommen.

I e-post av 2.4.24 fra eiendomsmegler S fremgikk følgende:

Kommentar til verdiminus av bolig.

Kjøper har inngått en skriftlig avtale ved kjøp av boligen, uten kommentar av servitutt kommentert i salgsoppgave eller annet. Dette er forenklet vurdert av megler. Megler har begrenset tilgang til materiell og tar forbehold om det kan foreligge mer dokumentasjon som kan være medvirkning i kommentarer.

Med utgangspunkt i overnevnte.

Case 1: Vurdert til kr 350.000 – Nåværende kjøp

Det ses på som en lempe for kjøper grunnet usikkerheten for at det kan utvikle seg til en større mangel for kjøper.

Case: 2: Vurdert til 900.000 – 1.300.000 + evnt arbeid – Avvikling av nåværende adkomstvei og etablering av ny.

Om det skulle oppstå en sak i senere tid vedrørende adkomstvei. Etablering av ny adkomstvei er det mulig at boligen mister tomteareal og estetisk verdi av huset. Dette da særlig fordi tapet av tomteareal og estetisk verdi er rådende forhold for boligen slik som den ble kjøpt. Dette er kvaliteter som betegner området og har tiltrekningskraft i boligmarkedet for aktuelle kjøpegruppen.

Kjøper svarte bl.a. slik på verddivurderingen:

Tror du at et prisavslag på f.eks. kr 750.000,- er en fornuftig og rimelig middelvei mellom scenario 1 og 2?

Påfølgende svar ble gitt fra megler S:

Vurderer at kr 750.000 kan være en fornuftig kompensasjon slik som saken fremstår i dag.

Kjøper innhentet også en vurdering fra E eiendomsmegling i e-post av 15.4.24:

Som nevnt er dette vanskelig å sette en konkret pris på. For enkelte kjøpere kan en slik servitutt være så avskrekkende at interessenten velger å ikke gå videre med kjøpet. For andre kan det kanskje ikke være av betydning. I og med at informasjonen rundt denne servitutten ikke var kjent for dere før etter budaksept, må man kunne legge til grunn at denne informasjonen ville ha fått dere til å revurdere kjøpet. Det ville nok sannsynligvis ha vært tilfellet for den andre budgiveren dere bydde mot også. Det er i alle fall ikke urimelig å legge til grunn at budrunden ville vært annerledes dersom denne informasjonen var kjent for alle deltakere og at dere i så tilfellet kunne ha fått en annen posisjon i budrunden og at dere på bakgrunn av det, lagt dere 500 tusen til 1 million lavere i pris.

Foretaket har på sin side innhentet verdivurdering av 19.7.24 fra eiendomsmegler Ø:

Den aktuelle eiendommen er en enebolig med adresse i (...) i Oslo. Den ble målt til 186 BRA og 174 p-rom i august 2023. Etter en stund ute i markedet ble boligen solgt for kr 13.000.000, -, noe som er 600 000 kroner under opprinnelig prisantydning, og gir en kvadratmeterpris på 74 713 kroner. Etter overtagelse er kjøper blitt gjort oppmerksom på innholdet i en servitutt som omhandler bestemmelse om veg.

Først ønsker jeg å nevne at markedet i 2023 var svært anstrengt for småhusboliger i Oslo, dette da de ligger i den øvre prisklasse. Fasiten sier at hele 68% av eneboliger solgt i 2023 gikk under prisantydning. Dette er viktig å nevne for å utelukke noe tvil om at noen forhold rundt boligen er grunnen til den lange omsetningstiden som til slutt ble på 147 dager.

Det er også verdt å nevne at servitutter om opparbeidelse om adkomst er ikke en uvanlig servitutt i Oslo. Disse servituttene er ofte ordlagt slik at Plan- og bygningssjefen (som det ofte står) / Plan- og Bygningsetaten har full råderett og hjemmelshaver må innrette seg etter deres planer.

Servitutten, slik den står i dag, bygger på en usikkerhet rundt fremtiden. En boligkjøper/interessent vil kanskje spørre om sannsynlig scenario om 5-10 år. Det finnes aldri noen garantier rundt slike servitutter, noe som gjør at de i noen tilfeller vil oppleves negative for eiendommen.

Konsekvensen av servitutten er at dersom kommunen velger å anvende rettigheten må hjemmelshaver innrette seg krav og opparbeide vei i henhold til PBE's/servituttens bestemmelser. Eiendomsmegler H nevner også at reguleringen av eiendommens grenser tilsier at det er svært lite sannsynlig at PBE faktisk vil benytte seg av eiendommens servitutt da gaten er regulert som gang-/sykkelvei og at veien er stengt for gjennomkjøring.

Plan- og bygningsetaten skriver i en uttalelse av 7. mars 2024:

«(...) vei har en relativ ny regulering, veien ble regulert i 2012. Reguleringen styrer veibredde og utforming av selve veien. Siden planen er av nyere dato, er det lite sannsynlig at man fremmer et nytt planforslag, som medfører en endring av veien. Men en garanti kan vi ikke gi. Per dags dato foreligger det ingen nye planforslag for veien.»

PBE bekrefter at det er lite sannsynlig at planene rundt veien i (...) vei vil bli endret.

Når alt dette er sagt er det også viktig å understreke at en usikkerhet rundt eiendom ofte er roten til en verdiforringelse. Det faktum at kjøper ikke har fått tatt stilling til servitutten er «worst case»- scenario da det som regel blir mer storm i ettertid enn hvis servitutten var opplyst i starten. Erfaringene mine er at dersom er slik «omstendighet» er opplyst på en ryddig og oversiktlig måte vil den ofte ikke innvirke på salgsprisen overhodet, og er noe vil bli lagt til grunn ved fremtidig salg. Jeg mener det er vanskelig å si at interessenter vil legge denne boligen fra seg ved et fremtidig salg på grunnlag av informasjonen rundt denne servitutten.

Når jeg skal fastsette et verdiminus må jeg ta utgangspunkt i salgstidspunktet, informasjon som lå til grunn, markedet og potensielle boligkjøperes innvirkning. Det er tilnærmet umulig å finne håndfast data ved utmåling. Utmålingen må derfor basere seg i stor grad på skjønn og erfaring.

Helhetsvurderingen vil bli gjort med særlig vekt på erfaring og interessenters adferd ved gitte opplysning sett opp mot helheten av eiendommen. Det er, for meg, utvilsomt at noen ville tenkt negativt rundt opplysningen om servitutten, men jeg vil ikke strekke den så langt at de fleste budgivere ville unnlatt å by og at servitutten i seg selv er grunnen til at boligen blir valgt bort fremfor andre.

Etter en helhetsvurdering av de faktiske forhold som foreligger mener jeg at et verdiminus kan fastsettes til kr 100.000, -.

Til slutt må jeg presisere at jeg ikke har befart eiendommen, kun gjort en vurdering på bakgrunn av tilsendt salgsoppgave, rapporter og offentlige data.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende kommentar til saken:

Dersom det er gitt uriktige opplysninger om servitutten i salgsoppgaven, var ikke dette noe vi var kjent med eller oppdaget. Salgsprospekt er utarbeidet av vår megler, og denne type opplysninger regnet vi med at megler sørget for at ble korrekt. Vi har forstått det slik at denne servitutten er vanlig for eiendommer i Oslo, og tviler på at opplysninger om den hadde påvirkning på kjøpet. Vi kan for øvrig heller ikke se at servitutten kan ha noen verdireduserende effekt for eiendommen.

Vi kan altså ikke se at vi som selger kan holdes ansvarlig her. Om noen er ansvarlig, og det er et tap å være ansvarlig for, må det være vår megler som i så fall har gjort en feil i forbindelse med salgsoppgaven.

Videre har foretaket fremlagt uttalelse megleren som gjennomførte salget:

All dokumentasjon ble rekvirert som normalt, herunder også alle tinglyste servitutter. Når vi går gjennom de skannede servituttene vi mottok fra kartverket, ser det ut til at vi har fått tilsendt samme servitutt 2 ganger (ref. de vedlagte skannede dokumentene vi mottok fra kartverket), og at dette ikke har blitt fanget opp av back office funksjonen vår.

Når alle servituttene har blitt beskrevet i salgsoppgaven, har det da blitt skrevet inn samme tekst på 2 servitutter. Dvs. at servitutten vedr. "bestemmelse om veg" (Dagboknr. Z, tinglyst 31.10.2013) har blitt beskrevet med feil innhold (ref. at samme servitutt ble mottatt 2 ganger).

Vedlegger den rette servitutten om bestemmelse om veg, som vi nå har fått i ettertid fra kartverket.

Ellers vil jeg kommentere at dette er nærmest en standard bestemmelse i Oslo kommune, og at det vil være svært vanskelig å kjøpe eiendom i kommunen uten en slik bestemmelse (om det ikke er tinglyst på eiendommen, følger de gjerne fra eiendommen de er utskilt fra osv.). Det kan også nevnes at denne delen av (...) vei er regulert til gang-/sykkelvei og at veien er stengt for gjennomkjøring (pga bratt terreng osv.). Det at bestemmelsen vil bli taft i bruk er derfor svært lite sannsynlig, taft i betraktning at området også har en svært streng regulering og at nybygg vil være svært vanskelig. Naboeiendommen er nylig utbygget (en av de gjenværende mulige tomtene), uten at bestemmelsen om veg ble taft i bruk. (Det har vel i fillegg nylig vært rettsak mot kommunen vedr. en slik bestemmelse et annet sted, og slik vi har forstått det «tapte» kommunen saken bl.a. mht. at de ikke har mulighet til å pålegge boligeiendommer veldig kostbare opparbeidelser osv.).

Kjøper fremla deretter en ny uttalelse fra E eiendomsmegling av 30.4.25:

Dersom kjøper hadde vært kjent med en slik vesentlig opplysning, som innebærer både en plikt til å avstå deler av tomt og å dekke tilhørende kostnader, ville dette kunne påvirket kjøpers vurdering av eiendommens verdi og brukspotensial. Kostnadene knyttet til denne forpliktelsen vil med stor sannsynlighet overstige beløpet som forsikringsselskapet har tilbudt, kr 110.906. Dette gjelder både verdireduksjonen av eiendommen og de faktiske utgiftene til gjennomføring av tiltaket, noe som innebærer at kjøper lider et økonomisk tap som langt overstiger den foreslåtte kompensasjonen.

En slik servitutt representerer en betydelig økonomisk og praktisk byrde, og det er sannsynlig at en kjøper ville vært langt mer skeptisk – og i verste fall valgt å ikke gjennomføre kjøpe. Derfor mener jeg at en kompensasjon på kr. 110.906 ikke vil dekke evt. risiko og kostnad kjøper må ut med, i tillegg til eiendommens verdireduksjon. Jeg vil anta at 500.000 – 1000.000 vil være mer riktig for å dekke evt. kostnader knyttet til avståelse av tomt, klargjøring og bekostning, samt verdireduksjonen som følger etter.

Videre fremla kjøper en ny vurdering av 6.5.25 fra eiendomsmegler S:

Fastsettelsen av graden av verdiminus baserer seg på erfaring fra området. Det er åpenbart at dette utgjør en mangel, og det er viktig å diskutere i hvilken grad dette er en ulempe for kjøper i fremtiden, spesielt hvis Plan- og bygningsetaten (PBE) anvender rettigheten, eller om dette blir en prisnedsettende årsak ved et senere salg.

PBE's uttalelser om denne veien bør vektlegges som en veileder, men det er flere eksempler på at mye kan endre seg på kort tid. For eksempel er flere adresser i området på N i dag berørt av unntak fra veibredde og

opparbeidelse av gangfelt, dersom disse blir vedtatt. Dette bygger på graden av usikkerhet er til stede.

I min erfaring er det helt normalt at en slik servitutt ville blitt et samtaletema under visning og budrunde. Dette blir ofte avklart, men det varierer i hvilken grad dette blir avgjørende. Her må man legge tvilen til grunn og gi denne en betydelig del av graden i vurdering av reduksjon.

Det er oppfattet at denne servitutten er normal og berører flere boligområder rundt i Oslo. Likevel vil jeg argumentere for at servitutten påvirker eiendommens verdi i større grad i tett, landlige villaområder som L. Området består av eneboliger på større tomter som er forenelig med god adkomst og parkeringsplass.

(...)

Med utgangspunkt i ovennevnte og erfaringsmessig grunnlag for denne typen bolig i dette boligområdet, er vår vurdering at servitutten vil innebære en verdireduksjon på kr 350.000.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 4-17. Kjøper har vist til at det ikke var gitt opplysninger om den aktuelle servitutten før budaksept, slik at forholdet utgjorde et avtaleavvik, jf. avhl. § 3-1. Videre ble det vist til at forholdet også utgjorde en mangel etter avhl. § 4-17, som regulerte eiendom solgt med tredjeparts rett. Kjøper anførte at verditapet som følge av servitutten var godt dokumentert, og at eventuelle kostnader til å måtte opparbeide veien i fremtiden ville være langt høyere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 750 000, med tillegg av forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav 15.5.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til uttalelsene som var gitt i anledning saken fra megler Ø og ansvarlig megler for salget. Et eventuelt prisavslag måtte være begrenset til kr 100 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for foretaket, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Sekretariatet utmålte et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd til kr 100 000, og la særlig vekt på meglervurderingen innhentet av foretaket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 grunnet manglende opplysning om servitutt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer, og hvor det heter:

Vi er ikke i tvil om at servitutten var et forhold som megler «måtte» være kjent med, og herunder at opplysninger om servitutten følgelig burde vært inntatt i salgsprospektet. Ordlyden «måtte kjenne til» gir anvisning på en normativ vurdering, der det alminnelige profesjonsansvaret er retningsgivende. Vi viser i den forbindelse til Rt. 2003 s. 400, der Høyesterett uttalte følgende om vurderingen:

«Det generelle rettslige utgangspunktet - som partene så vidt jeg skjønner er enige om - er at det gjelder et strengt profesjonsansvar, men at det likevel er rom for en viss kritikkverdig atferd før det blir tale om erstatningsbetingende uaktsomhet, se blant annet Rt 1995-1350 og Rt 2000-679.»

Innholdet av meglers plikter er nærmere fastsatt i eiendomsmeglingsloven (emgll.). Pliktene er særlig retningsgivende for hvorvidt det foreligger ansvar etter avhl. § 3-7, ettersom det er nærliggende at brudd på en lovfestet plikt vil kunne rubiseres under et profesjonsansvar. Se bl.a. FinKN 2020-711 og FinKN 2020-753. Av emgll. § 6-7 følger det at megleren plikter å gi kjøper opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen. Bestemmelsens annet ledd er en opplisting av en rekke minstekrav til hvilke opplysninger som er til enhver tid omfattet av opplysningsplikten etter bestemmelsen. I pkt. 3 av oppramsingen fremgår det klart at «tinglyste forpliktelser» tilknyttet eiendommen er et forhold som megler har plikt til å gi opplysninger om.

På denne bakgrunn er det helt klart at megler har forsømt sin opplysningsplikt slik den er eksplisitt beskrevet i emgll. § 6-7, ettersom servitutten ikke var beskrevet i salgsoppgaven. Vi bemerker at det ikke har relevans hvorvidt det var kontorstøtteelementet på meglerkontoret eller megler selv som ikke oppdaget at to av

servituttene mottatt fra kartverket hadde identisk ordlyd, men forskjellig registreringsnummer. Forholdet påhviler uansett meglers ansvar.

Etter dette har megler gitt manglende opplysning om servitutten, jf. avhl. § 3-7.

Videre finner vi det ikke nødvendig å ta stilling til innvirkningskravet, på bakgrunn av at vi uansett anser forholdet til å utgjøre mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Et sentralt poeng er at kjøper innga bud på eiendommen uten kjennskap til servitutten. Eiendommen ble følgelig ikke levert i samsvar med «avtalen», slik at forholdet utgjør et avtaleavvik. At eiendommen hadde et slikt avvik er klart nok upåregnelig, slik at forholdet utgjør mangel etter også avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag og prisavslaget skal fastsettes basert på den verdireduksjonen mangelen representerer, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Ved sekretariatets vurdering av saken forelå det tre meglervurderinger og det er innhentet ytterligere to supplerende vurderinger i forbindelse med nemndsanmodningen. Sekretariatet har fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det er innhentet totalt tre meglervurderinger i saken. Kjøper har fremlagt to av disse, der en av vurderingene angir et spenn på mellom kr 500 000 – 1 000 000 i verdireduksjon, mens den andre fastslår kr 750 000. Etter en nærmere vurdering av uttalelsene har sekretariatet ikke funnet grunnlag for å legge særlig vekt på uttalelsene innhentet av kjøper. Vurderingene er i liten grad konkret begrunnet, og fremstår for sekretariatet som løsere antagelser gitt gjennom kortfattede svar på e-poster fra kjøper. Det kan derfor stilles spørsmål om hvilken grad meglerne har satt seg tilstrekkelig inn i sakskomplekset. I en av vurderingene ga også kjøper megleren oppfordring om hvilket verdireduserende beløp som skulle fastsettes. I sin endelige vurdering landet megleren på beløpet som i forkant var angitt av kjøper. Det kan problematiseres hvilken relevans denne omstendigheten har, men det gir i alle fall ikke inntrykk av at meglerens beløpsfastsettelse er en utøvelse av et uavhengig, faglig skjønn basert på sakens konkrete forhold.

På den annen side finner vi grunn til å vektlegge uttalelsen fra eiendomsmegler Ø, innhentet og fremlagt av foretaket. Uttalelsen synes å gjøre en helhetlig vurdering av de hensyn som gjør seg gjeldende i saken. Det er i tillegg innhentet uttalelse fra Plan- og bygningsetaten i anledning vurderingen. Avgjørende er at uttalelsen fremstår å være fundert på faglig skjønnssutøvelse, av en megler som har satt seg tilstrekkelig inn i saksforholdet.

I megler Øs bedømmelse fastsettes verdireduksjonen til kr 100 000. Vi ser ikke grunn til å fastsette prisavslaget etter avhl. § 4-12 til et annet beløp enn dette. Etter sekretariatets syn hensyntar beløpet på adekvat vis de aktuelle hensyn som gjør seg gjeldende i forbindelse med servitutten. Vi viser til at det knyttes særlig usikkerhet til hvorvidt servitutten rent faktisk vil bli benyttet, og at det er normalt at eneboliger i Oslo-området har påheftet slik servitutt. Det kan derfor problematiseres hvilken markedsreaksjon som kan forbindes med servituttens eksistens. Samtidig representerer servitutten en latent usikkerhet for kjøper i fremtiden, noe som er medberegnet i meglerens vurdering. Av disse årsaker finner sekretariatet at beløpet er godt egnet til å gjenopprette den ubalansen i kontraktsforholdet som servitutten har skapt.

(...)

Etter dette fastsettes prisavslaget til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Det skal ikke gjøres fradrag for kjøpers egenandel iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd, jf. avhl. §§ 4-17 og 4-18.

Som nevnt, er det etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt to supplerende meglervurderinger. E eiendomsmegling, som i e-postutveksling i mars/april 2024 fremholdt at verdireduksjonen beløp seg til mellom kr 500 000 og 1 million, har i uttalelse av 30.4.25 fremholdt at «500.000 – 1000.000 vil være mer riktig for å dekke evt. kostnader knyttet til avståelse av tomt, klargjøring og bekostning, samt verdireduksjonen som følger etter». Nemnda forstår det slik at det angitte beløpet omfatter mer enn verdireduksjonen som er utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd.

Megler S har i uttalelse av 6.5.25 opprettholdt sin vurdering av at «servitutten vil innebære en verdireduksjon på kr 350 000».

Slik nemnda ser det, må utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd bero på en skjønnsmessig vurdering av de ulike relevante hensyn, herunder hvor vanlig en slik servitutt er i

det aktuelle området, sannsynligheten for at den vil bli benyttet, og servitutens karakter. De fremlagte vurderingene i denne saken fra eiendomsmeglerne illustrerer at avgjørelsen er skjønnsmessig.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse for utmålingen. Nemnda har ved vurderingen særlig sett hen til at «det er normalt at eneboliger i Oslo-området har påheftet slik servitt» samt at kommunen 7.3.24 har uttalt at i og med veien ble regulert i 2012 «er det lite sannsynlig at man fremmer et nytt planforslag, som medfører en endring av veien». Selv om kommunen ikke kan gi noen garanti for at servittutten ikke vil bli benyttet, er det etter nemndas syn et relevant moment av betydning hvor sannsynlig det er om servittutten vil bli benyttet.

Som det fremgår av sekretariatets vurdering, skal det ikke gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, jf. avhl. §§ 4-17 og 4-18. Kjøper tilkjennes forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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