

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1127

14.10.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ulovlig hekk – utmåling av prisavslag – verdiminus? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En bolig fra 1954 ble solgt for 3 mill. i november 2022. Etter overtakelsen fikk kjøper et varsel fra kommunen om å beskjære hekken på grunn av trafikksikkerhet. Varselet var sendt i tråd med gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger ikke hadde opplyst at hekken var i strid med reguleringsplanen og derfor ulovlig. Kjøper mente at beskjæring av hekken førte til mer innsyn, og dermed også et verdiminus. Foretaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har også vist til at forholdet har oppstått etter overtakelse, og derfor ikke er selgers risiko, samt at det er reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig hekk, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1954.

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

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet (...) | Garasje | Tilhørende nausttomt | Terrasse (...)

Godt opparbeidet uteområde og en usjenert beliggenhet.

Hekken på eiendommen ble verken nevnt i tilstandsrapporten eller i selgers egenerklæring.

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1./7.11.22, og overtatt av kjøper den 25.11.22.

Etter overtakelse ble kjøper kontaktet av kommunen med et varsel om krav til å beskjære hekken på grunn av trafikksikkerhetshensyn.

Kjøper har fremlagt et brev fra kommunen datert 6.9.23:

Dykk må skjere ned vegetasjon i kryss/siktsone langs kommunal veg

Det veks vegetasjon(hekk/busker) langs eiendommen dykkar som hindrar sikt i krysset mellom den kommunale vegen B og fylkesvegen H. Manglande sikt medfører ein stor trafikksikkerheitsfare både for mjuke trafikantar og køyretøy. Det er difor viktig med tilstrekkeleg sikt for å unngå at trafikkfarlege situasjonar oppstår.

Krav til sikt

Vi markerer med ein raud strek kvar den regulerte siktsonea er. Innanfor siktsonea skal trafikantane kunne sjå kvarandre frå ytterpunktta. Det skal òg vere mogleg å sjå eit born på trehjulssykkel. Det betyr at vegetasjon, gjerder og liknande maksimalt kan vere 0,5 meter over vegen. Unntaket er blant anna skiltstolpar,

lyktestolpar og høgstamma trær. Eit høgstamma tre kan ikkje ha greiner under 2,7 meter over høgda til vegen i siktsona, dette er slik at også lastebilar skal ha tilstrekkeleg med sikt.

Det ligg ved eit informasjonsskriv om siktlinjer.

[Bilde] Situasjonsskart med markert linje for friskt.

Kvifor skjere ned?

Manglande sikt medfører ein stor trafikksikkerhetsfare både for mjuke trafikantar og køyretøy. Det har skjedd fleire ulykker i slike områder.

Frist til å skjere ned eller felle vegetasjon

Dykk får ein frist på tre veker til å enten skjere ned, fjerne vegetasjonen eller uttale dykk før kommunen sender eit pålegg. Vi håpar likevel at dykk kan skjere ned vegetasjonen så fort som mogleg for å betre trafikksikkerheita. Vi sett stor pris på å få beskjed når det er gjort.

(...)

Regelverk

Dette brevet er eit varsel om krav etter forvaltingslova, i tråd med føresegner gitt i reguleringsplan gjeldande for (...), samt plan – og bygningslova §32.

Kjøper har fremlagt en takstvurdering datert 9.10.24:

Eigedommen slik den såg ut då den vart kjøpt: Nå huset vart seld i oktober 2022 stod det ein kraftig vintergrøn hekk mot vegen. Denne var tett og høg og danna ei fin skjerming mot trafikken og hindra innsyn frå dei som køyrde forbi.

Eigedommen slik den ser ut i dag: Det var rimeleg sjokkerande når eigarane fekk krav om at hekken skulle reduserast vesentleg på høgda. Alle veit at i tettbygd strøk tett på ein trafikkert veg får du ein del trafikkstøy på kjøpet.

Det faktum at du i tillegg brått får ein situasjon med innsyn i staden for skjerming er både sjokkerande og dramatisk. Uteplassen er enno bra skjerma, men i det daglege er det ikkje så hyggeleg at alle som drar forbi kan sjå rett inn på kjøkkenet og sjå kva familien held på med.

Kjøpesum i oktober 2022

Faktisk registrert kjøpesum: 3 000 000

Eventuell salgsverdi dag: Meklarane er normalt svært opptekne av beliggenheit og omgivelsar som prisdannande. Om vi ser bort frå faktorar som rente og finansiering så kan vi rimeleg fort konkludere med at viljen til å betale det same som for to år sidan ikkje eksisterer. Beliggenheita er den same, eksponeringa mot veg og innsyn frå dei som køyrer forbi er totalt forskjellig.–

Overskrift 1 Differanse. Verdireduksjonen som skjer på grunn av redusert skjerming og auka innsyn

Total: 3 000 000- 2 800 000: **200 000**

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.10.23.

Foretaket har lagt frem en meglervurdering datert 18.5.26:

Kravet om nedklipping av hekk innenfor frisisiktzone følger av etablerte trafikksikkerhetsregler og er et alminnelig offentligrettslig krav som gjelder for eiendommer langs vei.

Etter veglovgivningen og kommunal praksis skal vegetasjon innenfor frisisiktzone normalt ikke overstige 0,5 meter over tilstøtende veibane. Dette er et ordinært krav som mange boligeiendommer er underlagt, og som må anses påregnelig ved eierskap til eiendom langs offentlig eller privat vei.

At en hekk må holdes innenfor lovpålagt høyde i frisisiktzone innebærer ikke i seg selv et økonomisk tap eller et dokumenterbart verdiminus for eiendommen. Eiendommens funksjon som enebolig, utnyttelse, adkomst, bruksverdi og alminnelige markedsattraktivitet er fortsatt opprettholdt. Tiltaket representerer derfor etter sin art en ordinær tilpasning til offentlig regulering og trafikksikkerhetskrav, ikke en erstatningsmessig skade eller verdiforringelse.

At hekken måtte tas ned til 0,5 m et forhold som kan påvirke den subjektive opplevelsen av privatliv og brukskomfort for den enkelte. Det har gitt mer innsyn til eiendommen fra veien – og det kan oppleves negativt for enkelte, men vi kan ikke se at dette representerer en slik vesentlig eller markedsmessig relevant ulempe at det gir grunnlag dokumenterbart verdiminus ved omsetning av eiendommen. Etter vår erfaring vil slike forhold normalt ikke ha stor selvstendig innvirkning på markedsverdien, så lenge eiendommens øvrige kvaliteter, funksjonalitet og bruksmuligheter er opprettholdt. Likevel må det tas hensyn til at om kjøper av eiendommen så kan hekken ha vært et argument ved kjøp av denne eiendommen. Vi vurderer at eiendommen har et verdiminus på kr 50 000,- om den skulle vært solgt med lav hekk, som må holdes lav også i fremtiden.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om at hekken er i strid med reguleringsplanene og dermed ulovlig. Videre har kjøper vist til at det var upåregnelig å måtte fjerne hekken da det ikke ble gitt indikasjoner i salgsdokumentene som skulle tilsi at det var ulovlig beplantning på eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 200 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har også vist til at forholdet har oppstått etter overtakelse, og derfor ikke er selgers risiko, samt at det er reklamert for sent, jf. avhl. §§ 2-4 og 4-19. Dersom kjøper har krav på prisavslag, anfører foretaket at prisavslaget i så fall skal fastsettes til kr 40 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første og tredje ledd. Det ble vist til at hekken på avtaletidspunktet var i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser, og at en beskjerping av hekken medførte redusert skjerming og økt innsyn.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første og tredje ledd på grunn av at en hekk på eiendommen var høyere enn hva som var tillatt i henhold til offentligrettslige krav. I drøftelsen heter det:

Boligen i herværende sak er oppført i 1954 med opparbeidet uteareal med en hage med diverse beplantning og terrasse. Som ledd i markedsføringen ble det fremhevet at eiendommen hadde et «Godt opparbeidet uteområde og en usjenert beliggenhet». Synlig tilstand viser også at i hagen er etablert en tett, bred og høy tujahekk mot grensen til kommunal vei.

Slik saken er opplyst for oss, mottok kjøper et varsel om retting av høyden på tujahekken i hagen den 06.09.23. I brevet fremgikk det at kravet var begrunnet med at vegetasjonen på kjøpers eiendom lå i en siktsone, og derfor hindret fri sikt i kryss mellom kommunal vei og fylkesvei. I en siktsone kunne vegetasjon maksimalt være 0,5 meter over veien, for å trygge trafiksikkerheten for mye trafikanter og kjøretøy. Brevet henviste til reguleringsplanen gjeldende for kommunen, samt plan- og bygningsloven § 32.

Det er uomstridt at reguleringsbestemmelsene som negativt begrenser selgers utnyttelse av eiendommen hadde blitt vedtatt, og var tredd i kraft på avtaletidspunktet. Tujahekken, som på avtaletidspunktet var over maksimal høyde på 0,5 meter, var dermed klart ikke «i samsvar» med de krav som var oppstilt i reguleringsbestemmelsene i kommunen. Vi viser her til reguleringsplanen inntatt i salgsprospektet, hvor det etter § 9 følger at det i «frisiktsoner mot veg» skal være «frisikt over ei høgd på 0,5» over tilstøtende vegplan.

Etter sekretariatets syn, er det av sentral betydning å se hen til hvordan eiendommen var fremstilt på salgstidspunktet. Vi har da særlig sett hen til bildene innatt i salgsprospektet som viser at det står en høy og tett hekk i grensen mot kommunal vei. Videre står det en trampoline med nett på plenen mellom boligen og hekken, og hekken strekker seg nokså langt over høyden på trampolinen. Etter sekretariatets syn ble kjøper

følgelig forespeilet at tujahekken, slik den var etablert ved salget, var godt egnet til å skjerme mot innsyn fra både forbipasserende trafikk og fotgjengere. For kjøper måtte det altså fremstå slik at både hagen og boligen fra denne siden kunne utnyttes i fred. Utearealets særlige kvaliteter ble dessuten fremhevet i markedsføringen, hvor det fremgikk at boligen hadde «Godt opparbeidet uteområde og en usjenert beliggenhet».

Slik sekretariatet ser det, ervervet kjøper følgelig en eiendom hvor beplantningen effektivt egnet seg til å skjerme mot innsyn til boligen. Det forhold at reguleringsbestemmelsene var inntatt i salgsprospektet, finner vi ikke av avgjørende betydning, da vi ikke kan se at kjøper uttrykkelig ble gjort oppmerksom på at hekken allerede på salgstidspunktet hadde en ulovlig høyde og måtte beskjæres nokså betydelig for å innfri kommunale krav. Reguleringsbestemmelsene ble heller ikke særlig fremhevet i markedsføringen av eiendommen, og dessuten hadde selger i sin eiertid innrettet eiendommen uten å forholde seg til gjeldende begrensninger i kommunen. Vi kan derfor ikke se at kjøper av eget initiativ burde ha innsett at hekken var ulovlig høy. Sekretariatet finner det følgelig klart upåregnelig for kjøper at lengden på hekken måtte beskjæres i så vesentlig grad.

(...)

Konsekvensen av å forholde seg til reguleringsbestemmelsene, er altså at det påhviler eieren av tomten å holde hekken under 0,5 meter for å trygge trafiksikkerheten i nabolaget, med den tidsbruk, ressurser og sjenanse for innsyn dette måtte medføre. Høydebegrensningen innebærer også at eiendommen heller ikke uten videre kan benyttes som tiltenk, og at eiendommens verdi forringes som følge av økt innsyn.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den også tiltrer sekretariatets vurdering av avhl. §§ 2-4 og 4-19.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda deler sekretariatets vurdering av at prisavslaget bør utmåles etter bestemmelsens første ledd. Det er godtgjort at mangelen har ført til en reduksjon i boligens markedsverdi som avviker fra utbedringskostnadene.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra takstmann, som har vurdert at verdireduksjonen utgjør kr 200 000. Takstmannen fremholder:

Meklarane er normalt svært opptekne av beliggenheit og omgivelsar som prisdannande. Om vi ser bort frå faktorar som rente og finansiering så kan vi rimeleg fort konkludere med at viljen til å betale det same som for to år sidan ikkje eksisterer. Beliggenheita er den same, eksponeringa mot veg og innsyn frå dei som køyrer forbi er totalt forskjellig.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at prisavslaget bør utmåles til kr 200 000.

Etter sekretariatets vurdering har foretaket fremlagt en meglerruttalelse, hvor det heter:

At hekken måtte tas ned til 0,5 m et forhold som kan påvirke den subjektive opplevelsen av privatliv og brukskomfort for den enkelte. Det har gitt mer innsyn til eiendommen fra veien – og det kan oppleves negativt for enkelte, men vi kan ikke se at dette representerer en slik vesentlig eller markedsmessig relevant ulempe at det gir grunnlag et dokumenterbart verdiminus ved omsetning av eiendommen. Etter vår erfaring vil slike forhold normalt ikke ha stor selvstendig innvirkning på markedsverdien, så lenge eiendommens øvrige kvaliteter, funksjonalitet og bruksmuligheter er opprettholdt. Likevel må det tas hensyn til at for kjøper av eiendommen så kan hekken ha vært et argument ved kjøpe av eiendommen. Vi vurderer at eiendommen har et verdiminus på kr 50 000,- om den skulle vært solgt med lav hekk, som må holdes lav også i fremtiden.

Nemnda bemerker at det er uheldig at meglerruttalelsen er innhentet så vidt sent. Det er ut fra hensynet til sakens opplysning og prosessøkonomi ønskelig at partene bidrar til at sakene blir opplyst så fullstendig som mulig forut for sekretariatets vurdering av saken.

Nemnda legger meglerruttalelsen til grunn for utmålingen av prisavslaget i denne saken. Eiendomsめglere må forutsettes å kjenne eiendomsmarkedet og boligens markedsverdi bedre

enn en takstmann. Den fremlagte megleruttalelsen er avgitt av en lokal megler, som kjenner eiendomsmarkedet hvor den aktuelle boligen ligger, og uttalelsen er etter nemndas syn godt begrunnet.

På denne bakgrunn er nemnda kommet til at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 50 000. I dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).