

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-173

13.2.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Utbyggingsplaner i hyttefelt – opplyst om «varsel om utbygging av flere hytter»
–underkommunisert? – avhl. §§ 2-4, 3-2, 3-7 og 3-10.

En fritidsbolig fra 2008 ble solgt for kr 4,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.23. Hytta ble markedsført som «innbydende og innholdsrik» med «sentral plassering». Videre i salgsprospektet var det opplyst at hytta lå i et område som var under utbygging, og at selger hadde mottatt varsel om bygging av flere hytter på feltet. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med hvor og i hvilken grad utbyggingen i feltet ville skje. Kjøper anførte at omfanget av utbyggingen var upåregnelig basert på informasjonen som ble gitt ved salget. I tillegg måtte både selger og megler ha vært kjent med de konkrete planene om utbygging, og hadde dermed misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke forelå noen konkretiserte planer for utbyggingen før etter risikoens overgang. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 390 000, krav om erstatning for dokumentavgift kr 9 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utbygging av hyttefelt nær fritidsboligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig på Vestlandet oppført i 2008.

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

Innbydende og innholdsrik hytte med sentral plassering. Gode solforhold og enkel adkomst.

(...) Hytten ligger i område som er under utbygging. Selger har mottatt varsel om bygging av flere hytter på feltet. Se grunnkart vedlagt i salgsoppgaven som viser ubebygde fester øst for denne eiendommen.

(...) Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til hytte/friluftsområde iht reguleringsplan for X Hyttefelt vedtatt 19.06.2003. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid eiendommen siden 2005. På spørsmål om kjennskap til foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner e.l., opplyste selger om «varsel om utbygging av flere hytter på feltet».

Vedlagt salgsoppgaven fulgte kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Boligen ble solgt for kr 4,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.23, og overtatt av kjøper den 4.12.23.

Den 28.10.24 fikk kjøper en SMS fra en venn, med et bilde av et kart der det fremgikk at det var planlagt oppføring av flere nye hytter i forkant av eiendommen.

Kjøper reklamerte til foretaket den 14.11.24.

Kjøper innhentet en rapport (rev. februar 2025) fra takstmann R, som la til grunn at utbyggingen ville medføre en verdiforringelse på kr 400 000:

Ved befaring påviste eier hvor det er planlagt å bygge fritidsboliger mot sør og mot vest. De planlagte fritidsboligene mot sør vil gi begrenset utsikt mot sør/sør-øst. Fritidsboliger som er planlagt mot vest ligger lavere i terrenget og vil ikke påvirke utsikten like mye som boliger mot sør. Se kart som viser hvor fritidsboliger ligger. De planlagte fritidsboligene kan iht. reguleringsplan ha en mønehøyde opp mot 6,5 m og ett BYA på 170 m². Høyde på fritidsboliger som ligger i område nå er ca. 4,5 m.

Det vil kunne bli noe innsyn fra enkelte av fritidsboligene.

Utvidelse av parkeringsplass vil medføre at det blir noe mer trafikk i området. Ellers har parkeringsplassen sannsynligvis liten innvirkning på markedsprisen.

Fritidsboligen ligger i dag med fri utsikt til parkeringsplass. Åpent terreng uten nevneverdig persontrafikk. Ved oppføring av hytter vil utsikt mot parkeringsplass bli noe begrenset.

I rapporten var det inntatt karttegninger som viste hvor utbyggingen ville skje.

Kjøper har fremlagt tidslinje og tilhørende dokumenter i planprosessen hos kommunen:

Referat fra oppstartsmøte datert 23.08.2023

Planinitiativ datert 31.08.2023

Varselbrev datert 01.09.2023

Svar på varsel datert 08.09.2023

Planbeskrivelse datert 13.08.2024

Ifølge foretaket har både selger og megler forklart at de hverken på salgstidspunktet eller før overtakelsen hadde forutsetninger for å vite noe om hvor det konkret ville bli bygget hytter på hyttefeltet. Foretaket har videre vist til at det den 5.9.24 ble solgt en hytte på samme hyttefelt, med konkrete opplysninger om den nå planlagte utbyggingen. Hytta ble solgt kr 450 000 over prisantydning etter kun 8 dager på markedet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det fremgikk av selgers egenerklæring at det var planlagt flere hytter, men selgers opplysninger sammenholdt med kartet, tilsa at dette gjaldt tre ubebygde festepunkt øst for hytta. Opplysningene som ble gitt ved salget ga ikke grunnlag for kjøper å forvente noen annen utbygging. Planprosessen som var igangsatt med tanke på fortetting, var altså utenfor det kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Kjøper viste videre til at det på budaksepttidspunktet var igangsatt en planprosess for fortetting og utvidelse av hyttefeltet, og at selger og megler enten kjente eller måtte kjenne til dette. Varselbrevet datert 1.9.23 ble ifølge kjøper sendt ut til alle berørte innenfor et definert område, herunder selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 390 000, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for dokumentavgift på kr 9 750, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har i hovedsak vist til at informasjon om den nå konkretiserte planen for utbygging første gang ble vedtatt og offentlig kjent ved planbeskrivelsen datert 13.8.24, ca. 8 måneder etter

overtakelsen. På selve salgstidspunktet var det derimot kun utarbeidet et planinitiativ, uten tegninger eller forslag til plasseringer av hytter. Foretaket har videre vist til at det ble opplyst ved salget at hyttefeltet var under utbygging, jf. avhl. § 3-10. Nærmere undersøkelser ville ikke ha avdekket plassering av eventuelle hytter. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til at det var opplyst at hytta lå i et populært område som var under utbygging. Videre ble ikke planene om hytteutbyggingen konkretisert før etter overtakelse, og det var ingen holdepunkter for at selger eller megler skulle opplyst om forholdet utover det som ble gjort ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om utbyggingsplaner i et hyttefelt.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Det er her tale om en fritidsbolig oppført i 2008. I salgsoppgaven var det opplyst at hytten ligger i område som er under utbygging, og at selger hadde mottatt varsel om bygging av flere hytter på feltet. Videre var det viste til grunnkart vedlagt i salgsoppgaven som viser ubebygde fester øst for denne eiendommen. Videre var det under «Regulering» opplyst:

«Eiendommen ligger i et område regulert til hytte/friluftsområde iht reguleringsplan for X Hyttefelt vedtatt 19.06.2003. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse»

Sommeren 2023 ble det igangsatt et planinitiativ hos kommunen vedrørende fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt. De ble sendt ut varsel om oppstart av reguleringsarbeid til berørte den 1.9.23. Det fremgikk av varselet at det i planarbeidet ville planlegges for fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt innenfor det avmerkede varslingsområdet. I svar på varselet fra Hytteforeningen den 8.9.23 ble det påpekt at det basert på varselet var vanskelig å utlede om, hvordan og i hvilken grad reguleringsarbeidet ville innebære følgbare konsekvenser for hytteeierne i feltet. Kjøper har opplyst at budaksept var 7.11.23, og hytta ble overtatt av kjøper den 4.12.23. Planbeskrivelsen er datert 13.5.24, og det er først her bebyggelsens plassering og utforming blir konkretisert.

Den aktuelle hytta er beliggende i et hyttefelt som er opplyst å være under utbygging, og hvor flere nye hytter er planlagt oppført. Hytta er markedsført med sentral beliggenhet/plassering på populært hyttefelt, og på bildene fremgår det at hyttene ligger relativt tett. Sekretariatet kan på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke se at det var upåregnelig med ytterligere fortetting og utbygging av hyttefeltet, og finner dermed ikke at det foreligger et avvik hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Slik vi oppfatter saken, har det først skjedd en konkretisering av prosjektet etter avtaleinngåelsen. Slik saken er opplyst for oss kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller megler på salgstidspunktet hadde kunnskap om konkrete planer for utbygging som ville påvirke eiendommen negativt – utover det som ble opplyst ved salget, nemlig at hytta ligger i et område under utbygging og at selger hadde mottatt varsel om bygging av flere hytter på feltet.

Det selger eventuelt kunne ha opplyst om, var mottatt varsel for oppstart av planarbeid, og opplysningene som fremkom i brev av 1.9.23. Dette varselet gjaldt imidlertid et større avmerket område, og ga ingen opplysninger om plassering eller utforming av hytter. Slik saken er opplyst, kan vi vanskelig se at de begrensede opplysningene som fremgikk av varselet ville ha virket inn på kjøpsavtalen. Dette også tatt i betraktning at kjøper fikk opplyst om at hyttefeltet var under utbygging, og at det var planlagt oppført flere hytter på feltet. Det vises også til Hytteforeningens svar det fremgikk at det basert på varselet var vanskelig å utlede om, hvordan og i hvilken grad reguleringsarbeidet ville innebære følgbare konsekvenser for hytteeierne. Det foreligger etter vår vurdering heller ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet bemerker for øvrig at kjøpers verdivurdering er basert på en situasjon som ikke var synbar ved avtaleinngåelsen, men baserer seg på en utvikling av planarbeidet etter overtakelsen og dermed etter risikoens overgang.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerker:

Flertallet er enig med sekretariatet, og tiltrer sekretariatets nyanserte begrunnelse. Foranlediget av anførslene i nemndsansmodningen, bemerkes at flertallet er enig med kjøper i at det ved salget med fordel kunne ha blitt vist til planinitiativet som det var sendt ut varsel om 1.9.23. Flertallet finner likevel ikke at dette får avgjørende betydning ved mangelsvurderingen – verken etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at planarbeidet gjaldt et større område, at konkretiseringen av reguleringsplanen med nærmere avklaring av den nye bebyggelsens plassering først forelå etter budaksept, samt at det var opplyst at hytten lå i et hyttefelt under utbygging.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Mindretallet – Landgren – bemerker:

Selger opplyste i salgsoppgaven at området var «under utbygging», og skrev i egenerklæringen at utbyggingen ville medføre «flere hytter på feltet». Det ble videre henvist til reguleringsplan av 19.6.03. Situasjonskartet var vedlagt salgsoppgaven, og kjøper ble «oppfordret til å gjøre seg kjent med [dette]». Kartet viste blant annet tre hyttetomter som var innregulert til hytteformål, men som fortsatt sto ubebygd, umiddelbart øst for hytta, som var til salgs.

Mindretallet legger til grunn at disse opplysningene samlet sett viste at det ville bli bygget tre hytter rett øst for hytta. Opplysningene ga imidlertid ingen foranledning til å forstå at hele området var gjenstand for utbygging, og fortetting.

Det nye planinitiativet gjaldt fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt, men det inneholdt lite konkret informasjon om hva som ville realiseres. Mindretallet legger til grunn at selger trolig har forsøkt å opplyse om planinitiativet, men ved å kun opplyse om «utbygging» og «flere nye hytter», opplyste selger ikke om annet enn det som allerede var innregulert. Dersom selger derimot hadde opplyst om et nytt planinitiativ, så ville situasjonen fremstått helt annerledes. Mindretallet legger til grunn at det foreligger et tilfelle av underkommunikasjon etter avhl. § 3-7, hvor selgers begrensede opplysninger har ført til at kjøper misforsto situasjonen. Det foreligger etter mindretallets vurdering også et forventingsavvik og en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).