

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-382

14.4.2026

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Tinglyst deleforbud – underkommunisert? – megleransvar – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1900 ble solgt for kr 12,8 mill. i 2024. Boligen ble markedsført som en «Stor og tiltalende familiebolig». Videre, i både salgsprospektet og tilstandsrapporten, var boligens store tomt fremmet som et positivt aspekt. I salgsprospektet var det opplyst om flere tinglyste servitutter på eiendommen, bl.a. en heftelse fra 1942 omtalt som «Rettigheter iflg. skjøte». Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det forelå et tinglyst deleforbud på eiendommen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at megler skulle ha opplyst tydeligere om deleforbudet før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om tinglyste heftelser i prospektet, og at utskrift fra grunnboken hvor deleforbudet fremgikk fulgte som vedlegg. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende verdiminuset.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av et tinglyst deleforbud på eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1900.

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

Stor og tiltalende familiebolig o/2 store plan - Høyt beliggende i solrike omgivelser -Barnevennlig -Garasje & carport.

(...)

Bruksareal :290 m<sup>2</sup>

Tomteareal: 1 859 m<sup>2</sup> (eiet)

Type Enebolig – Frittliggende

(...)

Huset er ideelt utformet for en aktiv barnefamilie, med 2 store etasjer som gir rikelig med boltreplass. Tomten på nesten 1,9 mål byr på fantastiske utendørsområder, perfekt for lek, hageprosjekter og hyggelig stunder på uteplassen.

(...)

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1900. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen. Det foreligger byggetegninger av eiendommen datert i juni 1949. Det foreligger byggetegninger av eiendommen datert i mars 1963 og februar 1974 som omhandler endring/tilbygg. Tegningene av garasjen er datert i september 1966.

(...)

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

Dagboknr 871, tinglyst 13.02.1942, type heftelse: Rettigheter iflg. skjøte.

Dagboknr 4162, tinglyst 26.07.1966, type heftelse: Erklæring/avtale Ang. hobbyrom. Rommet godkjent som hobbyrom (der det i dag er kjellerstue i underetasjen), kan kun brukes midlertidig og ikke til varig oppholdsrom for mennesker.

Dagboknr 5065, tinglyst 12.09.1966, type heftelse: Best om garasje/parkering.

Dagboknr 6790, tinglyst 14.05.1974, type heftelse: erklæring/avtale Ang. tilbygg på våningshus.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

(...)

### **Beskrivelse av tomt**

Eiertomt på 1 859 kvm. Tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, steinlagte internveier, naturtomt, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

(...)

### **Regulerings-og arealplaner**

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1675 kvm) og kjørevei (184 kvm) i henhold til reguleringsplan E, datert 29.04.1936 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse (1 859 kvm) og andre sikringssoner (989 kvm) i henhold til KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, datert 21.06.2023.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen er registrert som nyere tids kulturminne hos kommunen da boligen ble bygget i perioden 1920-1940. Det må påregnes at en eventuell byggesak på eiendommen må igjennom en kulturminnefaglig vurdering før en eventuell godkjenning gis.

I grunnboksutskrift som var vedlagt salgsoppgaven, fremgikk bl.a. følgende:

#### **HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuell arealoverføring, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder disse servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1942/ (...) RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

1966/ (...) ERKLÆRING/AVTALE

Ang. hobbyrom

1966/ (...) BEST OM GARASJE/PARKERING

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1985. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger har svart «nei» på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen, og på spørsmål om andre forhold som kjøper burde kjenne til, herunder bl.a. tinglyste forhold eller private avtaler.

Boligen ble deretter solgt for kr 12 800 000 ved udatert kjøpekontrakt, etter budaksept 22.10.24.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over at det foreligger et gammelt deleforbud på eiendommen. Kjøper reklamerte over forholdet den 2.1.25.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann B datert 14.4.25:

Huset er mellomstort og fremstår som relativt slitt. Stor tomt er hyggelig og til dels prisbærende dersom man får fradele. Det går ikke i dette tilfelle. Verdien på boligen med opprinnelig hage settes skjønnsmessig til **NOK 8.000.000 til 9.000.000,-**

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Da vi kjøpte gjeldene eiendom i 1984 forelå det en delingstillatelse av tomten for oppføring av enebolig. Tillatelsen til deling i henhold til søknad stod i 3 år. Vi viser her til vedlagte skriv av 26/10-1984 fra kommunen ved reguleringssjef T. Vi har således derfor aldri forholdt oss til at det kunne foreligge noe delingsforbud i et skjøte av 1942. Vi benyttet oss aldri av tillatelse til deling av tomt. Vi vil derfor tilbakevise at kjøper har noe reklamasjonskrav som følge av at vi skal ha gitt feilaktige eller mangelfulle opplysninger i forbindelse med salg av huset.

Foretaket har også fremlagt forklaring fra megleren som gjennomførte salget:

Servitutten ble nevnt, men ikke forklart nærmere i prospektet. Grunnboken (som omtaler servitutten og deleforbudet) var vedlagt i salgsoppgaven og var dermed kjent for kjøperne. Videre ble eiendommen ikke markedsført med noen form for delingsmuligheter, potensial eller utviklingsmuligheter.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, jf. også eiendomsmeulingsloven (emgll.) § 6-7. Kjøper har særlig vist til at delingsforbudet ble underkommunisert og at de aldri hadde kjøpt eiendommen om dette var kjent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende verdiminuset ved eiendommen.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. også § 3-10. Foretaket kunne heller ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har særlig vist til at det ble opplyst at eiendommen hadde heftelser i prospektet, og utskrift fra grunnboken hvor deleforbudet fremgikk fulgte som vedlegg. Uansett kan ikke foretaket se at kjøper kunne forvente at eiendommen kunne fradeles når den aldri ble markedsført med slike utviklingsmuligheter.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget fra meglerens side, og viste særlig til opplysningsplikten etter emgll. § 6-7, samt praksis fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeulingstjenester (bl.a. RFE-2016-117).

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet underkommunikasjon ved salget av et tinglyst deleforbud på eiendommen.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet, og nemnda tiltrer sekretariatets gjennomgang av sakens faktum:

I nærværende sak ble det i salgsoppgaven vist til at det forelå flere tinglyste heftelser på eiendommen og megler opplyste bl.a. om den aktuelle heftelsen med følgende ordlyd:

«Dagboknr (...), tinglyst 13.02.1942, type heftelse: Rettigheter iflg. skjøte.»

Partene er enige i at navnet på denne heftelsen sier lite om selve innholdet eller rekkevidden. Det betyr at kjøper måtte lese grunnboken som var vedlagt salgsoppgaven dersom kjøper skulle forstå at det faktisk forelå et tinglyst deleforbud.

Spørsmålet for sekretariatet er om dette er i tråd med emgll. § 6-7 når megler på sin side var kjent med innholdet av heftelsen, herunder blir det et spørsmål om deleforbudet ble underkommunisert når opplysningene ikke ble gitt i selve salgsoppgaven.

På den ene siden bemerker vi at eiendommen ble markedsført som en ferdig utviklet boligtomt – slik sett ble det ikke gitt positive opplysninger om mulighet for fradeling eller utvikling. Meglers henvisning til at det forelå ulike heftelser på eiendommen signaliserte heller at eiendommen kunne være uegnet til utviklingsformål. Den oppgitte tomtestørrelsen på drøyt 1,8 mål får dermed ikke avgjørende betydning isolert sett. Utgangspunktet er derfor at kjøper må «bære risikoen for egne forutsetninger, også hvor forutsetningene er klare nok for motparten», se HR-2011-1178 og FinKN 2025-800.

På den andre siden fremstår det som kritikverdigg fra megler å ikke redegjøre nærmere for deleforbudet i selve salgsoppgaven som anses som et sentralt dokument for kjøper, se til sml. FinKN 2025-782 og FinKN 2024-501. (...)

Etter dette har vi kommet til at opplysningen om deleforbudet skulle ha vært inntatt i selve salgsoppgaven og dette er noe megler enkelt kunne ha gjort. Selv om eiendommen var ferdig utviklet, er opplysninger om et deleforbud på en eneboligtomt en relevant opplysning for kjøper, jf. emgll. § 6-7. Når beskrivelsen av deleforbudet i grunnboken ikke var gjengitt i salgsoppgaven ble denne begrensningen underkommunisert ved salget.

Nemnda har for sin del ikke funnet grunn til å konkludere mht. om megler har oppfylt de plikter som følger av emgll. § 6-7, men har i likhet med sekretariatet – dog under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i dette tilfellet. En opplysning om at det foreligger et deleforbud på eiendommen, er en sentral opplysning som kjøper har grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Henvisningen i salgsoppgaven til dagboknr. om «Rettigheter iflg. skjøte», gir ikke i seg selv informasjon om deleforbudet, og det er etter nemndas syn ikke tilstrekkelig at opplysningen om deleforbudet kun fremgår av et vedlegg til salgsoppgaven.

Nemnda finner det videre klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget bør utmåles «på bakgrunn av de eventuelle kostnadene kjøper pådrar seg ved å få heftelsen slettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og/eller § 4-14, da vi forstår saken slik at dette burde være mulig». Dersom det avklares at heftelsen ikke kan slettes, er spørsmålet om det foreligger et verditap, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Slik saken er opplyst for nemnda, har den altså ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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