

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-548

22.5.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Tinglyst veirett og manglende parkeringsplass – avvisning.

En fritidseiendom oppført i 1957 ble solgt for kr 910 000 ved kjøpekontrakt datert 15.4.23. Ved salget var det opplyst at «vegrett opp til hytta er tinglyst» og om «felles parkeringsplass for hytteområdet». Kjøper spurte selger kort tid etter salget om kjøper hadde tinglyst veirett, noe selger bekreftet. I ettertid oppsto det en rekke uklarheter og uenigheter knyttet til både parkeringsplass og hvorvidt kjøper hadde veirett. Det ble innhentet og fremlagt flere uttalelser fra naboer i området. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det var reklamert for sent, og at forholdene ikke utgjorde mangler. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 203 750 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av veirett og parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom (36/28) oppført i 1957.

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

En fritidsbolig som ligger på toppen av hyttefeltet med fri utsikt og har aktiviteter både på sommer og vinter i umiddelbar nærhet.

Hyttelaget har felles vann anlegg og felles vei, hvor det betales inn en sum som dekker vedlikehold av vei, brøyting og vann avgift. (...)

PARKERING

Felles parkeringsplass for hytteområdet. (...)

ADKOMST

Adkomst via privat felles vei for hytteområdet. (...)

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: (...)

01.08.1957 – (..) - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: (...) Gnr:36 Bnr:1 (...)

I egenerklæringsskemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd 5 år og 6 mnd. i boligen. På spørsmål om andre forhold av betydning for eiendommen opplyste selger:

Vegrett opp til hytta er tinglyst.

Boligen ble solgt for kr 910 000 ved kjøpekontrakt datert 15.4.23, og overtatt av kjøper den 28.4.23.

Den 26.7.23 fikk kjøper en telefon fra far til nabo i 36/7, som opplyste at kjøper ikke hadde veirett over denne eiendommen. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med selger, og i SMS-korrespondanse fremgikk bl.a. at selger bekreftet at kjøper hadde tinglyst veirett.

Den 24.2.24 ble kjøper stoppet av mannen til nabo i 36/65, som opplyste at kjøper ikke hadde veirett. I den forbindelse kontaktet kjøper selger på nytt den 25.2.24. Forholdet var tema i SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger den 25.2.24. Kjøper opplyste bl.a. om utfordringer med veirett, og at kjøper var nektet å gå på stien opp til hytta.

Kjøper kontaktet kommunen vedrørende veirett ved e-post 4.3.24. Kommunen svarte kjøper den 6.3.24, og oversendte korrespondanse med tidligere selger fra 2014. Av e-post fra kommunen til forrige selger fremgikk at det var tinglyst veirett over 31/1 for boligen. Kommunen vedla også skisse og opplyste at flere eiendommer var fradelt en annen eiendom.

I mars 2024 tok kjøper kontakt med eier av 36/5, og ble da gjort oppmerksom på uriktige opplysninger om felles parkeringsplass på hytteområdet.

Det ble fremlagt et tilbud opplyst datert 21.4.24 om kjøp av veirett på eiendom 36/7. Tilbudet gjaldt rett til å bygge og bruke vei over eiendom 36/7 til 36/28. Pris for kjøp av rettighet var kr 50 000. Veien skulle etableres og vedlikeholdes av eier av 36/28 og øvrige eiere av eiendommer som benyttet veien. Alle kostnader ifm. etablering og vedlikehold av vei skulle dekkes av eiendommene som var tilknyttet veien. Dette gjaldt også offentlige gebyrer. Tilbudet var gyldig til 21.8.24.

Det er fremlagt SMS med eier av 36/7, datert 22.4.24. Kjøper opplyste at pristilbud var mottatt og lest. Kjøper spurte om selger hadde fått samme pristilbud fra eieren. Kjøper opplyste at kjøper trodde veirett på hytta 36/28 var i orden. Eieren svarte at selger også fikk «lignende tilbud. De var klar over at de ikke hadde veirett opp til hytta». Eier av 36/7 hadde ikke dialog med selger om veirett, det gikk via eier av 36/7 sine foreldre.

Kjøper reklamerte 25.4.24 over at det ikke var veirett som opplyst ved salget, og den 23.5.24 over uriktige opplysninger om felles parkeringsplass.

I e-post 23.5.24 fra kjøper til foretaket fremgikk:

Vi kommer tilbake til dere vedrørende spørsmål om hvordan og når kjøper oppdaget avviket.

Ber opplyst hvor felles parkeringsplass på hytteområdet ligger, og hvilken vei selger har benyttet opp til hytten. Fint om denne veien kan markeres på kartet.

Kjøper skrev 29.5.24 til megler:

(...) Ber bekreftet at kjøper ble kjørt opp til hytten på visningsdagen i deres bil. Ber videre opplyst hvilken vei som ble benyttet opp til hytten og hva som ble kommunisert til kjøper vedrørende adkomst til hytten.

Kjøper spurte 5.6.24 megler:

Viser til hyggelig og oppkalrende telefonsamtale i dag hvor det ble bekreftet at det på visningsdagen ble kjørt over eiendommene 36/1, 36/5 og 36/7, og at kjøper fikk informasjon om at det var adkomstveien til hytten. Videre forsto jeg det slik at dere kunne være behjelpelige med å få tinglyst veirett over 36/5 dersom eier skulle gå med på det.

Jeg forsto videre at dere har ganske mye å gjøre akkurat nå, så det er bare å svare på e-posten under når dere har tid. (...)

Ber også markert på kartet hvor felles parkeringsplass for hytteområdet befinner seg.

Megler svarte kjøper 13.6.24:

Vedlagt bilde viser parkeringsplass for hyttefeltet markert i rødt.

Blå er eiendommen til hytta.

Markert i gult viser veien hvor vi kjørte opp til hytta. Der kjørte jeg og parkerte på befaring og på visningsdagen. (...)

Jeg har aldri sagt at det er noe tinglyst parkeringsplass, men at det var tinglyst veirett og at det er et eget hyttelag som driver med vedlikehold/brøyting av veien der oppe hvorav selger har vært med å betale.

Jeg kan være behjelpelig med å lage dokument for underskrift og sende det inn til tinglysning etter at det er ordnet med signaturer.

Vedlagt saken var pristilbud av 19.6.24 for opprustning av vei fra G. på kr 43 750 inkl. mva.

Vedlagt saken var melding fra eier av 36/7 datert 28.6.24 om manglende parkeringsplass. Eierne opplyste kjøper at parkeringsplass markert på kart ble godkjent og utviklet ifm. hyttefeltet for 36/7, godkjent i 1984. For at hyttefeltet skulle bli godkjent, så måtte hver tomt ha 1,5 parkeringsplass ved veien. «Parkeringsplass» ble opparbeidet av 36/7 av daværende eiere. Grunneier var A.F. 36/5. 7 tomter tilhørte hyttefeltet. 3/7 hyttetomter var solgt, og følgende hadde bruksrett på parkeringsplass: 36/82, 36/81 og 36/85.

Kjøper spurte megler 18.7.24:

Ber om at det fremlegges dokumentasjon på at parkeringsplass det henvises til er felles, og at den derfor også kan benyttes av eierne av 36/28 (kjøper).

I e-post av 2.8.24 fra eier av 36/5 til kjøper fremgikk:

Privat parkeringsplass ved E- 39 på (F.).

I samband med salg av ei hyttetomt frå g.nr. 36/ 7 kjøpte (J.G.) eit jordstykke av meg, opparbeidde og grusa det opp til ein liten parkeringsplass ved avkjøringa til (F.) frå E- 39. Dette var først på 1980- talet.

Tanken var å bruke parkeringsplassen til sitt eige bruk samt til hyttetomter som vart frådelt g.nr. 36/ 7. som han var eigar av.

Eg har derfor ingen tilgang eller disposisjonsrett til denne parkeringsplassen. At han skal ha gitt andre hytteeigedomar som er frådelt frå andre bruksnummer (og dermed andre grunneigarar) på (F.), løyve til å parkere på denne private parkeringsplassen, er heilt ukjent for meg.

I e-post fra megler A. av 6.11.24 til kjøper fremgikk at:

Dersom vegretten kjøpet og det kun er p-plass som mangler vil jeg sette verdien av hytten på 800.000. Estimert tar høyde for gjennomsnittlig pris av friluftsparkering, samt avstand til nærmeste parkeringsalternativ. Det er naturlig å tenke at muligheten for parkering var vesentlig i kjøpsgrunnlaget da det er et naturlig krav/ønske ved kjøp av fritidsbolig. Nærmeste parkeringsmulighet er en felles turparkering hvor kostnader knyttet til bruk kan påløpe.

Kjøper opplyste bl.a. i spesifisert reklamasjon 10.12.24:

På visningsdagen ble kjøper kjørt til hytten i meglers bil, markert i gul. Megler fortalte at det var på denne veien ankomsten var, men at det ikke var kjørbart da det ikke var brøytet på grunn av de store grantrærne.

Kjøper opplyste foretaket 14.4.25:

Veien til hytta går over flere eiendommer: 36/1, 36/5, 36/7 og 36/39. Dette er informasjon vi har fått fra (kommunen) (E. M.). Den eneste tinglyste veiretten var over 36/1 (tinglyst i 1957). (A.F.), eier av 36/5 var positiv til å gi oss veirett. Tinglyst juli 2024. Videre har vi i 2024 ordnet tinglyste veiretter over 36/7 (kr 50 000 betalt til (M.G.)) og over 36/39. Dette for å kunne bruke veien.

Kjøper opplyste i klagen til FinKN bl.a.:

På et årsmøte i (F.) Hyttelag 17.4.24 tok kjøper opp spørsmålet om veirett. I den forbindelse ble kjøper opplyst om at selger hadde fått tilbud om å kjøpe veirett av eieren av 36/7 for kr 50 000.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Min kontakt med (G.) 36/7 var i 2017 eller 2018. Jeg hadde da en forespørsel om kjøp av grunn for parkeringsplass v/hytta, 36/28. Han kom med et tilbud/avtale som jeg takket nei til.

Kjøper sendte en SMS til eier av 36/7 den 4.9.25 for å undersøke om dette stemte. Eier av 36/7 svarte følgende:

Min far var i kontakt med tidligere eier, og de fikk samme tilbud som dere fikk. Det var før vi gikk over tomtegrensene, så i tilbudet var det vel både veirett og parkering. Men parkeringen viste seg å være på nabohytta.

Kjøper innhentet kommentar fra megler A. vedrørende uttalelse om at kostnader knyttet til turparkering kan påløpe. Megler understrekte ifølge kjøper at «Eventuelle kostnader knyttet til felles parkering i hyttefeltet er i praksis irrelevante, da både avstand og tilkomst gjør denne løsningen lite hensiktsmessig for kjøper».

Kjøper opplyste at det ikke var mulig å komme seg til 36/1 uten veirett over 36/5. Kjøper hadde videre vist til at 26.7.23 understrekte selger at kjøper hadde tinglyst vegrett. Kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen fra selger. Kjøper «oppdaga» avtalebruddene etter årsmøtet i hyttelaget som ble avholdt 17.4.24.

Kjøper har kommentert følgende:

(A.F.) skriver i epost 02.08.24 ang. parkeringsplass v/E-39 (F.) – at han ikke har tilgang eller disposisjonsrett til denne parkeringsplassen.

(M.G.) 36/7 svarer pr sms 10.08.24 på mitt spørsmål om kjøp av parkeringsplass v/E- 39 (F.) – «Når det gjelder parkering der nede, så er vel den parkeringsplassen regulert til hyttefelt 4, altså det hyttefeltet som ligger på oss. Tror ikke vi kan selge noen parkering der? Det er en parkeringsplass ordnet for det hyttefeltet etter avtale med (A.F.). Så H4-hyttefeltet benytter det og (A.F.) eier grunnen»

Vi har parkert i veiskulder på 36/5, der selger har sagt vi kan parkere. Ref. telefonsamtale med (A.F.) 36/5, mars-2024, så hadde ikke tidligere eier av 36/28 spurt om å parkere i veiskulder. På spørsmålet vårt om vi kunne parkere der, så fikk vi til svar at det kunne vi gjøre inntil vi fant en annen løsning på parkering.

Både veiskulder (36/5), parkeringsplass det henvises til i salgsoppgaven (36/5) og avkjøring fra E39 (...) er på eiendom 36/5. Hytta (36/28) vi kjøpte hadde ikke veirett på 36/5. Hvordan kan man henvise til disse parkeringsplassene uten at man har lov å kjøre der?

Vi har også fått midlertidig parkeringsmulighet fra (M. G.) 36/7 ved hytta (36/28). (...)

Det er kun en felles turparkering på (F.). (B.) drifter parkeringsplassen, og tar betaling i vinterhalvåret. (...)

Vi antok fra start at felles parkeringsplass for hytteområdet som salgsmelding refererer til, var ved hovedveien v/E39. Når både grunneier 36/5 og disponent av parkeringsplassen 36/7 sier at denne parkeringsplassen er til et hyttefelt fradelt fra 36/7, der kun 36/81, 36/82 og 36/85 har bruksrett, så var det på sin plass å spørre hvilken felles parkeringsplass megler henviser til i salgsoppgaven. I salgsoppgaven står det: PARKERING Felles parkering for hytteområdet (...)

Det sto ikke nevnt noe om kostnader i forbindelse med parkering i salgsoppgaven. (A.F.) har gitt oss tillatelse til å parkere i veiskulder inntil vi finner en annen løsning. Dette er kun en midlertidig løsning.

I e-post av 6.1.26 fra kommunen til kjøper fremgikk at 36/28 ikke lenger grenset til 36/1 grunnet senere fradelinger.

Det er fremlagt flere bilder/kart som viser boligens nærområde og veier rundt boligen.

Kjøper har også fremlagt bilder tatt med drone.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ved salget var opplyst at veiretten til hytta var tinglyst, og at det var felles parkeringsplass. Eiendommens faktiske tilstand var ikke i tråd med avtalen, og selger måtte ha kjent til forholdene. Reklamasjonsfristen startet hhv. i februar og mars 2024. I lys av svaret til selger i juli 2023, var kjøper av den oppfatning at veiretten var i orden. Subsidiært er meldingen til selger datert 26.7.23 en nøytral reklamasjon. Atter subsidiært anførte kjøper at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 203 750, og forsinkelsesrente beregnet 30 dager etter påkrav sendt 10.12.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent jf. avhl. § 4-19. Kjøper mener de kunne forvente veirett over 36/7, og sier at de ble kjent med at de ikke hadde dette allerede i juli 2023. Det er da for sent å reklamere på forholdet i april 2024. Kjøper uttaler selv at det er helt nødvendig å ha adkomstvei for å ta i bruk hytta, og meldingen til selger den 26.7.23 kan ikke anses for å være en fristavbrytende reklamasjon. Det er opplyst om at tinglyst veirett er over 36/1, ikke 36/7, og det var dette kjøper kunne forvente. Eventuelle senere fradelinger som påvirker veiretten kan ikke selger klandres for jf. avhl. § 2-4. Kjøper visste ikke hvilken felles parkeringsplass for hytteområdet det ble henvist til ved kjøpet, herunder hvor langt fra hytta denne var osv. Kjøper spør først om dette etter kjøp og ifm. reklamasjon 23.5.24. Dersom kjøper ikke har hatt mulighet til parkering, måtte dette ha blitt oppdaget raskt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger om veirett og parkeringsplass til fritidsboligen.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer.

Slik denne saken ligger an, er det etter nemndas syn nødvendig med muntlig og umiddelbar bevisførsel for å avklare de bevissspørsmålene som saken reiser. Dette gjelder både spørsmålet om reklamasjonen er rettidig, herunder om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og mangelsspørsmålet. Slik nemnda ser det, er det ut fra sakens dokumenter blant annet uklart hvilken kontakt det forut for salget har vært mellom selger og de øvrige hytteeierne/grunneierne i området om veirettigheter og parkeringsplass. Det hefter også usikkerhet knyttet til hvilke parkeringsmuligheter som foreligger for kjøper.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, er nemnda altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan til tross for kjøpers nemndsanmodning, ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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