

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-560

27.5.2026

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

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

Manglende bruksrett til bilvei til fritidseiendom – avhl. §§ 3-1, 3-2, 4-12 og 4-14.

En festet fritidsbolig oppført i 1967 ble solgt for kr 550 000 i november 2022. Det var ved salget bl.a. opplyst om «bilvei frem til rett ved hytta», og kjøper benyttet bilveien frem til det oppsto en krangel mellom kjøper og grunneier høsten 2024. Kjøper ble deretter kontaktet av grunneiers advokat, som opplyste at kjøper ikke hadde rett til å benytte seg av veien med bil, men kun til fots. Grunneier forela kjøper et tilbud om kjøp av bruksrett for kr 200 000. Kjøper anførte at det ved salget ble gitt uriktige opplysninger om veiretten, og at selger har brutt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om den manglende retten til adkomst til eiendommen med bil. Foretaket avslo kjøpers mangelskrav, og viste til at det var reklamert for sent, at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang og at det uansett fremgikk av festekontrakten som var vedlagt salgsoppgaven at veiretten var begrenset. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. .

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 54 502, samt forsinkelsesrenter fra 21.9.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende bruksrett til bilvei inn til hytte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eiendommen er en fritidsbolig i Buskerud, oppført i 1967.

I salgsoppgaven ble fritidsboligen bl.a. markedsført på følgende måte:

Ønsker du deg en hytte med bilvei frem, solrike uteplasser, fritt og åpent utsyn og et ellers enkelt hytteliv? Kanskje har du også tenkt at solcellepanel og gass er kjekt nå som strømprisen er høy? Hvis du i tillegg er opptatt av å kunne bruke den hele året med et aktivt turliv vår og høst, samt lage fine skiturer vinterstid – da kan dette være din drømme plass!

Under punktet «Vei, vann og avløp» fremgår det videre at det er «bilvei frem til rett ved hytta». Dette er også opplyst om under inntatt bilde av tomten i salgsprospektet, hvor det står at det er «bilvei nesten helt frem til hytteveggen».

Det er videre i prospektet informert om at fritidsboligen er festet, og det er vist til at det foreligger en tinglyst festekontrakt fra 17.6.67. Festeavtalen med grunneier var vedlagt salgsoppgaven. I festekontraktens punkt 5 («Adkomst») heter det at:

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom. For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e.l. Festeren kan selv ikke anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for «Nei» på spørsmål om selger kjente til «om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen». Selger har ikke opplyst om en eventuell nærmere avtale med grunneier for bruk av kjørevei.

Fritidsboligen ble solgt for kr 550 000 ved kjøpekontrakt datert 8.11.22, og overtatt av kjøper den 11.11.22.

Kjøper har oppgitt følgende om hvordan forholdet ble oppdaget:

Kjøper overtok hytten høsten 2022. I lang tid brukte hun veien frem til hytten med bil uten problemer. En gang i månedsskifte september/ oktober i 2024 oppsto det imidlertid en konflikt med grunneiers mor i forbindelse med bærplukking på eiendommen. Kjøper viste grunneiers mor bort fra område, noe hun likte dårlig.

Denne konflikten fikk først ingen direkte konsekvenser. Men da Kjøper senere tok kontakt med grunneier på telefon i desember 2024, for å spørre om den vanlige brøytingen av veien, fikk hun beskjed om at det ikke ville bli brøyting av veien og at hun heller ikke fikk ordne med brøyting av veien selv. Grunneier ville avslutte telefonsamtalen og forklarte at de var på juleverksted med barnebarn, men ville komme tilbake til Kjøper om saken. Litt mer enn en måned senere fikk Kjøper overraskende tilsendt kontrakt for kjøp av bruksrett til veien.

Grunneier sendte et skriftlig tilbud 29.1.25 om kjøp av bruksretten til bilveien til en pris på kr 200 000. Tilbudet ble opprettholdt per brev 26.3.25. Kjøper reklamerte deretter overfor foretaket 11.4.25.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra eiendomsmegler B:

Det er vanskelig å si hvor mye tap av veirett vil utgjøre på en så rimelig hytte. Men det vil helt klart være vanskeligere å selge den uten vei frem. I vårt område får en sjelden igjen en større investering i kroner og øre, men en mulig prisreduksjon på hytta kan ligge på 100'-150' uten adkomst på vei.

Trenger dere en mer utfyllende vurdering ihht pris på veiretten anbefaler vi å ta kontakt med en lokal takstmann.

Kjøper har gjort gjeldende at forholdet utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningen som ble gitt i forkant av salget om at det er «bilvei frem til rett ved hytta» er uriktig, og at selger har brutt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om den manglende retten til adkomst til eiendommen med bil. Kjøper er også av den oppfatning at forholdet utgjør et forventningsavvik.

På denne bakgrunn mener kjøper det er grunnlag for et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 200 000, som tilsvarer kostnadene til å kjøpe bruksretten til veien etter fremsatt tilbud fra grunneier. Det er vist til at dette utgjør den faktiske utbedringskostnaden i saken, og at det ikke er sannsynliggjort fra foretakets side at et verdiminus klart skiller seg fra dette slik at utmålingen skal gjøres etter avhl. § 4-12 første ledd. Videre er det fremmet krav om erstatning for påløpte advokatutgifter på kr 54 502, i tillegg til forsinkelsesrenter regnet fra 21.9.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har for det første gjort gjeldende at reklamasjonen ble innsendt nesten 3 år etter overtagelsen, og at den dermed er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre har foretaket anført at kjøper måtte ha vært kjent med at det ikke var veirett til fritidseiendommen ettersom dette fremgikk av festekontrakten som var vedlagt salgsoppgaven. På denne bakgrunn mener foretaket at kjøpers mangelsinnsigelse er tapt, jf. avhl. § 3-10, og at forholdet uansett ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det bestrides også at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger ved avtaleinngåelsen. Til sist har foretaket gjort gjeldende at forholdet har oppstått etter risikoens overgang som følge av kjøpers krangel med grunneiers familie, jf. avhl. § 2-4 andre ledd. Når det gjelder utmålingen av et eventuelt prisavslag, har foretaket anført at det ikke er holdepunkter for at dette utgjør ca. 40 %

av kjøpesummen. Etter kontakt med megler B er det også vist til at en mulig prisreduksjon på hytta som følge av manglende adkomst til vei kan ligge på mellom kr 100 000 og 150 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet utgjorde en mangel bl.a. etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og at foretakets innsigelser tilknyttet avhl. §§ 4-19 og 2-4 ikke førte frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel i saken etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 første ledd, med følgende begrunnelse:

Et sentralt poeng er at informasjonen om tilgang til eiendommen via bilvei er en salgsfremmende opplysning, som i denne saken også er gitt gjentatte ganger og på en slik måte at kjøper måtte kunne regne med å ha rett til å benytte veien med bil, se bl.a. FinKN 2022-801. Når kjøper rettslig sett ikke har denne retten i behold, er fritidsboligen etter vårt syn ikke levert i samsvar med «avtalen». Et slikt avvik er for kjøper klart upåregnelig, slik at forholdet også utgjør mangel etter avhl. § 3-2. Vi viser til sammenligning til FinKN 2025-782, som også gjaldt manglende opplysninger om veiservitutt. Vi minner om at verken avhl. §§ 3-1 eller 3-2 har tilsvarende vilkår om innvirkning, slik at avvikets betydning for avtalen som utgangspunkt ikke er av relevans for mangelsvurderingen, se bl.a. FinKN 2024-236 og FinKN 2025-249.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det samlede opplysningsbildet trekker i dette tilfellet klart i retning av at kjøper kunne forvente tilgang til eiendommen via en bilvei. Nemnda kan ikke se at kjøper må bære risikoen for den tvist som nå har oppstått om bruk av bil, all den tid noe forbehold om grunneiers samtykke som risikofaktor ikke fremgikk tydelig av salgsdokumentene. Nemnda kan, som sekretariatet, heller ikke se at kjøper har reklamert for sent.

Når det gjelder utmåling av prisavslag, fant sekretariatet ikke tilstrekkelige holdepunkter for å utmåle dette:

Kjøper har altså fått medhold i sin mangelsinnsigelse, og har som utgangspunkt rett til prisavslag etter avhl. § 4-12. I utgangspunktet vil kostnadene for å inngå en avtale om bruksrett med bil kunne anses som en «utbedringskostnad» som kan kreves for å sette eiendommen i kontraktsmessig stand, jf. avhl. § 4-12 (2). (...)

Slik vi forstår denne saken, mottok kjøper krav om betaling for bruk av veien i etterkant av en «krangel i forbindelse med bærplukking» mellom kjøper og grunneiers mor. For det tilfellet at kostnaden for å bruke veien gjenspeiles av den oppståtte konflikten, nevner vi at dette ikke er et forhold som omfattes av selgers mangelsansvar. Sekretariatet går ikke nærmere inn på konflikten mellom kjøper og grunneier, og tilføyer at vi ikke finner det dokumentert at retten til bruk av motorvogn på hytteveien har en reell markedsverdi på kr 200 000, dvs. nesten 40 % av boligens kjøpesum. I lys av disse poengene kan vi ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å ta nærmere stilling til utmålingen av kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. § 4-12 (2).

I etterkant av sekretariatets uttalelse har foretaket innhentet uttalelse fra eiendomsmegler B. Hun antyder at veiretten har en verdi på ca. kr 100-150 000. Nemnda er enig med kjøper i at det må tas utgangspunkt i det tilbudet som grunneier tross har gitt (kr 200 000) for veiretten, men så vidt nemnda kan se, bortfalt dette formelt sett i april 2025. Nemnda er derfor usikker på om dette fortsatt er aktuelt. Nemnda mener like fullt at det må ses noe hen til at kjøper måtte forvente enkelte årlige kostnader til veien, jf. opplysningene i festekontrakten om at festeretten forutsetter «en ordning med bompenger, årsavgift e.l.». Etter en konkret helhetsvurdering, herunder hensyntatt den fremlagte meglervurderingen, finner nemnda at prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kan settes til kr 150 000.

Om erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder kjøpers krav på dekning av sine advokatutgifter på kr 38 632,50, jf. avhl. § 4-14 (1), er det sekretariatets vurdering at vilkårene for dette er oppfylt, under forutsetning av at disse utgiftene ikke knytter seg til konflikten med grunneier.

Nemnda er enig i dette. Beløpet er nå oppjustert til kr 54 502, som tilkjennes etter avhl. § 4-14. Det forutsettes at kjøper ikke har dekning for kostnadene til advokat under boligkjøperforsikring.

Fra det samlede beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er også krevd og tilkjennes etter rentel. § 2, jf. FinKN 2024-689.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).