

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-934

27.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Manglende fallrettigheter – reklamasjonsfristen (3 md og 2 dg) – antasipert mislighold – avhl. § 4-19.

Et småbruk med bl.a. enebolig fra 1910 ble solgt for kr 1,33 mill. høsten 2024. Småbruket ble markedsført som «Idyllisk» og med en tomt som grenset mot elv. Det fremkom i salgsprospektet at «Eiendommen har fallrettigheter i elva». Kjøpekontrakt ble signert den 29.10.24. Før overtakelsen, den 19.11.24, mottok kjøper en e-post fra kraftselskapet, som på forespørsel om fallrettighetene svarte at de ikke hadde «funnet noe som er aktivt i dag» på eiendommen. Overtakelsen ble gjennomført den 21.11.24, uten forbehold eller anmerkninger. Kjøper reklamerte deretter over manglende fallrettigheter den 21.2.25. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper ikke hadde sendt reklamasjon innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fallrettigheter knyttet til eiendommen, herunder spørsmål om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et gårdsbruk/småbruk med bl.a. enebolig oppført i 1910.

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

Idyllisk småbruk med uthus, eldhus og muligheter for beiteområder. Flott utsikt over bygda (...)

Tomten grenser til elven (...) som renner ut av vannet i (...)

Eiendommen har fallrettigheter i elva som deles likt med gnr/bnr X/X (...)

Boligen ble solgt for kr 1 330 000 ved kjøpekontrakt datert 29.10.24.

I e-post av 19.11.24 fra kjøpers far til Skagerak Kraft AS med kopi til kjøper, ble det vist til at eiendommen var opplyst å ha fallrettigheter med årlige utbetalinger, og etterspurt om det var mulig å sjekke opp dette. Skagerak Kraft AS svarte i e-post samme dag:

Jeg har lett i både frikraft og erstatningene jeg utbetaler, men jeg har dessverre ikke funnet noe som er aktivt i dag på [eiendommen].

Jeg gikk inn på grunnboken deres (...) der står det tinglyst et skjønn som det står kommer fra bnr. Y. Dvs at hvis det er tilknyttet erstatninger/frikraft så er nok det nok tilknyttet det bruket bnr. Y og ikke der dere bor i dag.

Boligen ble overtatt av kjøper den 21.11.24.

Kjøper reklamerte den 21.2.25 over «Fallrettigheter/økonomisk kompensasjon».

Kjøper innhentet en verdivurdering fra meglerfirma D av 14.5.25:

Viser til tidligere korrespondanse vedr. ditt kjøp av eiendommen (...)

Du ønsker å få vurdert et mulig økonomisk tap knyttet til opplysningene gitt i forbindelse med kjøpet.

På side 51 i salgsoppgaven, under punktet "Diverse", er det opplyst at eiendommen har fallrettigheter i elva.

Dette har, som jeg har forstått, vært et sentralt moment i kjøpsvurderingen. Du opplyser at du har vært i kontakt med Skagerak Kraft AS, som har bekreftet at det ikke foreligger noen ordinære fallrettigheter (disse innehas av Skagerak Kraft AS) eller økonomiske utbetalinger tilknyttet fallrettighetene på eiendommen. Det betyr at opplysningene gitt i prospektet ikke stemmer, og det foreligger dermed et vesentlig avvik fra den markedsførte informasjonen.

På denne bakgrunn kan det konkluderes med at det ikke eksisterer noen reelle fallrettigheter til eiendommen - verken i form av faktiske fallrettigheter i elva eller økonomisk kompensasjon til fallrettighetene - slik det er fremstilt i prospektet. En slik kompensasjon vil normalt utbetales årlig. Dette utgjør etter mitt syn en mangel ved eiendommen som medfører økonomisk tap.

Etter min faglige vurdering vil eiendommen uten disse fallrettighetene ha en redusert markedsverdi på ca. kr 100 000. Eiendommen ble kjøpt for kr 1 330 000 + omkostninger, mens justert verdi, gitt dagens situasjon, anslås til kr 1 230 000 + omkostninger.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at i salgsoppgaven står det opplyst at eiendommen har fallrettigheter, noe som hadde vist seg å ikke stemme. Det ble reklamert den 21.2.25, tre måneder etter overtakelse av boligen. E-postkorrespondansen mellom kjøpers far og Skagerak Kraft AS var ikke rettet direkte til kjøper. Selv om kjøper var satt på kopi i e-posten, var ikke dette ensbetydende med at han var oppmerksom på denne. Det kan vanskelig sies at reklamasjonsfristen starter å løpe før kjøper faktisk har overtatt boligen. Kjøper har i tillegg anført at selgers opptreden uansett må avskjære muligheten til å påberope reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 100 000, og forsinkelsesrente fra 5.7.25.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper oppdaget forholdet, eller i alle fall burde ha oppdaget dette, den 19.11.24. Kjøper var satt på kopi i e-posten som kjøpers far mottok, etter at han hadde spurt om nettopp fallrettigheter tilknyttet eiendommen tidligere samme dag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøper ble gjort oppmerksom på avviket den 19.11.24, og at det ble reklamert senere enn 3 måneder etter dette.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over manglende fallrettigheter og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren.

Som Høyesterett uttalte i Rt. 2011 s. 1768, vil ikke enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel være tilstrekkelig, og fristen vil normalt starte å løpe først når det «fremstår som en

realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden». Det vises også til HR-2026-1307-A avs. 41-44 hvor denne rettsoppfatningen opprettholdes.

Sekretariatet fremholdt følgende om reklamasjonens rettidighet i vår sak:

Før salget ble det opplyst om at eiendommen har fallrettigheter i elva som deles likt med gnr/bnr X/X, samt bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv etter skjønn.

Det er fremlagt e-poster datert rett før overtakelse hvor kjøpers far med kopi til kjøper spør Skagerak Kraft om Skagerak Kraft kunne sjekke opp opplysningen om fallrettigheter med årlige utbetalinger. Skagerak Kraft AS svarte far til kjøper med kopi til kjøper at Skagerak Kraft hadde lett i både frikraft og erstatningene, men ikke funnet noe som var aktivt på boligen. Det er ikke opplyst om noen videre korrespondanse eller undersøkelser etter dette. Sett i lys av at kjøper var satt i kopi på e-postene som er sent, var kjøper etter sekretariatets syn kjent, eller burde vært kjent med forholdet. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2025-1113 og FinKN 2023-572.

Kjøper har vist til at kjøper reklamerte tre måneder etter overtakelse av boligen, at e-postkorrespondansen mellom kjøpers far og Skagerak Kraft ikke var rettet direkte til kjøper, og at overtakelse hadde ikke funnet sted på tidspunktet e-posten ble sendt til kjøpers far.

Høyesterett har i sin praksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være lengre enn 2-3 måneder etter at kjøper fikk kjennskap til forholdet. Se som eksempel Høyesteretts dom i Rt-2010-103, hvor Høyesterett uttalte:

«Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om.»

Nemndspraksis viser at fristens lengde har blitt tolket strengt, jf. FinKN 2016-361 (2 mnd. og 29 dager), FinKN 2020-738 (3 mnd. og 5 dager) og FinKN 2016-250 (3 mnd. og 3 dager).

Vi vil påpeke at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet heller ikke opplyse om hva slags misligholdsbeføyelse han vil gjøre gjeldende. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav. Se for øvrig til sammenlikning FinKN 2014-017, FinKN 2016-250, FinKN 2016-361, FinKN 2017-437, FinKN 2018-64, FinKN 2019-758, FinKN 2020-738, FinKN 2020-913 og FinKN 2020-937.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt reklamasjonsfristen kan begynne å løpe før overtakelsestidspunktet eller ikke, bemerker vi at ettersom selgerens og kjøperens kontraktsmessige forpliktelser først skal oppfylles på overtakelsestidspunktet, kan det kanskje være nærliggende å anta at reklamasjonsfristen tidligst kan begynne å løpe på overtakelsestidspunktet. I rettspraksis og juridisk teori er det imidlertid lagt til grunn at kjøperen også må reklamere innen rimelig tid ved antepert mislighold. Se LA-2021-124713, LB-2000-589, Hagstrøm (2003) s. 340, Benestad Anderssen (2008) s. 338, og Bergsåker (2023) s. 442 (fotnote).

Sekretariatet legger derfor til grunn at den relative reklamasjonsfristen også gjelder ved antepert mislighold. Etter hva vi forstår, vil lojalitetssynspunktet som den relative reklamasjonsfristen bygger på, også kunne gjøre seg gjeldende før overtakelsestidspunktet.

I denne saken gikk det mer enn 3 måneder fra kjøper var eller burde være kjent med forholdet, til kjøper reklamerte. Det er ikke opplyst hvorfor kjøper ventet med å reklamere til foretaket.

Sett i lys av at fristen praktiseres strengt, kan vi dermed ikke se at kjøper har reklamert rettidig i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes at nemnda ikke kan se at det har avgjørende betydning i denne saken hvorvidt reklamasjonsfristen startet å løpe på overtakelsestidspunktet eller ved mottakelsen av e-posten 19.11.24. Reklamasjonen er uansett ikke rettidig, slik nemnda ser det.

Foranlediget av kjøpers nemndsansmodning, bemerker nemnda at den finner det mest sannsynlig at kjøper i alle fall på overtakelsestidspunktet var kjent med innholdet i e-posten av 19.11.24 fra Skagerak Kraft AS, selv om e-posten var stilet til kjøpers far, og at kjøper selv kun var kopimottaker av e-posten. Det vises særlig til at kjøpers overtakelse av eiendommen var avtalt kun to dager etter mottaket av e-posten og at det er mest sannsynlig at kjøper var kjent med farens henvendelse til Skagerak Kraft AS.

Nemnda kan for øvrig ut fra de foreliggende dokumentene ikke se at det er grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises blant annet til at det i salgsdokumentene ikke er uttrykkelig opplyst om årlige utbetalinger fra fallrettigheter.

Nemnda er altså kommet til at kjøpers reklamasjon ikke er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøpers krav kan ikke tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).