

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-741

28.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Nabohus delvis bygget på kjøpers tomt — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En bolig med tilleggstomt i Kragerø kommune, ble solgt "som den er" for kr 7.000.000 ved kjøpekontrakt datert 13.2.17. I salgsoppgaven ble det opplyst om stor tomt og at tomten "kan ha muligheter for videre utbygging". Kjøper reklamerte til selskapet 14.3.17 etter å ha oppdaget at naboens hus sto delvis inne på tilleggstomten. Huset kom i strid med kjøpers utbyggingsplaner. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og viste bl.a. til at megler og takstmann måtte kjenne til at huset sto inn på tomten, ettersom dette fremgikk av dagens situasjonskart og offentlige tilgjengelige kart. Selskapet avviste ansvar og anførte bl.a. at selger ikke kjente til utbyggingen, og at kjøper uansett burde ha kjent til forholdet før salget, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 256.180, samt krav om erstatning for takst- og advokatkostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav mot selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligens byggeår er opplyst å være 1959. I salgsoppgaven fremgikk bl.a. følgende:

Arkitekttegnet funksibolig på en av byens absolutt beste tomter – ca 2,8 mål tomt.

...

Eiet tomt / Totalt 2.788 kvm fordelt på 2 bruksnummer (2 tomter)

...

U er en innholdsrik, arkitekttegnet enebolig på en av byens aller mest etterspurte tomter. ... Eneboligen er også omkranset av et stort hageareal med plen, trær, frukttrær og bærbusker.

...

Eiendommen har 2 stk. bruksnummer og er adskilt på 2 tomter, bnr A og bnr B. Alle arealopplysninger som er opplyst er samlet for begge tomtene.

...

Adkomst til kommunal vei via nabo sin tomt. Det foreligger en gammel avtale på dette, men avtalen er ikke tinglyst (avtalen ligger i vedlegg til prospekt). Denne avtalen gir også nabo rett til å ha sin garasje inne på denne eiendoms tomt samt rett til adkomst/kjørevei opp til garasjen.

...

Tomten kan ha muligheter for videre utbygging da den er på 2,8 mål.

Som vedlegg til salgsoppgaven var en reguleringsplan fra 2000/2001. I reguleringskartet var nabohuset tegnet inn som en liten firkant innenfor sine egne tomtegrenser.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det gitt følgende opplysninger:

Tomten som består av to Gnr og Bnr er i følge Eiendomsdata.no på 2.788,7 m².

I boligsalgsrapportens punkt "*Dokumentkontroll*" fremgikk det at målebrev, situasjonskart av 5.9.16, tegninger, prospekt, tidligere takst, og EDR dokumenter av 5.9.16 var fremvist.

Boligen med tilleggstomt ble solgt "som den er" for kr 7.000.000 til KP AS (kjøper) ved kontrakt datert 13.2.17. Salget ble gjennomført ved blancoskjøte. Det fremgikk i kjøpekontrakten at boligen skulle overtas den 1.3.17 kl. 13. Overtakelsesprotokollen ble signert 1.3.17.

Ifølge kjøper ble utbyggingsplanene diskutert "*i forbindelse med kjøpet*", og ble videre et tema under kontraktssigeringen. Selger kommenterte gjennom selskapet:

at de ved flere anledninger har blitt fortalt av utbygger at utbyggingen av leiligheter skal foregå på hovedtomten bruksnummer A. Selgerne spurte om hvorfor de ikke ønsket å utnytte utsiden av gjerdet på bruksnummer B, og fikk da til svar at det ville bli kostbart grunnet bratt terreng.

Allerede kl. 12.43 på overtakelsesdagen sendte representanter for eiendomsmegler P en e-post til kjøper, med tilbud om salgsavtale for salget av de nye leilighetene som skulle føres opp på den solgte eiendommen. I kopi i e-posten sto selgers sønn, som også var eiendomsmegler.

Kort tid etter overtakelsen, den 14.3.17, reklamerte kjøper til selskapet. I reklamasjonen fremkom at arkitekten hadde oppdaget at opplysningene som fremgikk av prospektet om tomtestørrelsen viste seg å være uriktig, og at deler av huset til naboen sto inne på tomten.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstmann HL datert 21.4.17. Det fremgikk av rapporten:

For kjøper og rekvirent oppdages etter overtagelse at naboeiendommen, gnr F, har bebyggelse i form av bolighus og forstøtningsmur som er bygget over tomtegrensen mot deres del gnr B.

Arealet er ca 42 m².

Kjøper har planer om utbygging av tomten til leiligheter med 100 % utnyttelse. Med en utnyttelsesgrad på 25 % så vil 10,5 m² BYA utgå.

Takstmannen beregnet tap av tomteareal til kr 256.180, ut ifra differansen mellom markedspris og prosjektkostnad inkl. tomtepris.

Det ble videre innhentet dokumenter fra byggesøknaden på nabohuset. Det fremgikk av de originale tegningene at boligen var planlagt i tomtegrensen, og at tidligere eier av den solgte eiendommen hadde godkjent dette.

Kjøper har i hovedsak anført at megler og takstmannen kjente eller måtte kjenne til at naboens hus gikk inn på kjøpers tomt, jf. avhl. § 3-7. Det ble også anført at det var gitt uriktige opplysninger om tomtens beskaffenhet, og om veirett, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende takstmannens vurdering av tapet, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt erstatning for takst og advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har i hovedsak anført at verken selger, megler eller takstmann har kjent eller måtte kjenne til forholdene, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Det ble anført at kjøper selv måtte bære risikoen for sine egne forutsetninger ut ifra avtalen, og at dette måtte gjelde selv om selger var klar over kjøpers planer. Selskapet har også anført at kjøper burde kjent til feilen før salget, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 om selgerens opplysningsplikt, eller avhl. 3-8 om uriktige opplysninger, nærmere bestemt om selgeren har holdt

tilbake, eller gitt uriktige opplysninger om at naboen har bygget delvis inn på selgerens tomt. Det er noe uklart hvor stor del av naboens hus som er bygget på selgerens tomt. I reklamasjonsrapport som er innhentet av kjøper fremgår at naboens hus tar beslag på ca. 42 m² av tomten, og nemnda legger dette til grunn. Selgerens tomt, som omfatter to bruksnummer, er totalt ca. 2.788 m². Naboens hus opptar følgelig en liten del av tomten. Nemnda bemerker at den ikke kan se at tomtens areal ved dette er redusert, men snarere at det hefter en usikkerhet ved disponeringen av omkring 42 m² av tomtens areal.

Nemnda bemerker at det er ingen holdepunkter for at verken selger, megler eller takstmann kjente til det aktuelle forholdet. Det er heller ingen holdepunkter for at selger måtte kjenne til dette. For så vidt gjelder megler og/eller takstmannen, kan det reises spørsmål ved om de måtte kjenne til at naboens hus var delvis bygget inn på selgerens tomt. Alternativt kan det reises spørsmål ved om det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen, da det ikke er gitt noen opplysninger om at naboen har bygget delvis inn på selgerens tomt. Slik saken er forelagt nemnda, finner den det ikke nødvendig å ta endelig stilling til disse spørsmålene. For selv om det legges til grunn at selgerens opplysningsplikt er krenket, jf. avhl. § 3-7, eller at det er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, kan nemnda ikke se — slik saken er opplyst — at forholdet har virket inn på avtalen. Nemnda viser til at det i salgsdokumentasjonen ikke var særlig fremhevet at tomten hadde utbyggingspotensiale. Kjøper er en profesjonell part, og utgangspunktet er at enhver kjøper har ansvaret for sine egne forutsetninger. Det er ikke dokumentert at det påberopte forholdet er til hinder for utbygging av tomten. Særlig tatt i betraktning at det er en begrenset del av tomten som er berørt av naboens hus, og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig, kan ikke nemnda se at forholdet har virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kort tid før nemndas behandling av saken, fremsatte kjøper en ny anførsel om at tomten ikke har gyldig adkomstrett. Selskapet har ikke tatt stilling til denne anførselen. Nemnda kan ikke behandle dette spørsmålet før selskapet har fått anledning til å redegjøre for sitt syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).