

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-484

9.7.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Uriktig tomtegrense – feil ved sluk – tapbegrensningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig fra 1990 i Svelvik ble solgt "som den er" for kr 4,325 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.5.13. Eiendommen hadde en tomt på 1347 m², og vedlagt salgsprospektet fulgte et kart som viste tomtegrensene. Noe tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over at deler av opparbeidet hage på tomten tilhørte naboen, samt at det var feil ved sluk i et bad. Kjøper anførte mangel som følge av opplysningssvikt, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra det avtalte. Selskapet bestred ansvar da tomten hadde de grenser som fremgikk av prospektet. Selskapet anførte videre at selger skulle ha påvist riktige grenser på visning. Nemndas flertall kom til at tomtegrensen utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 197 460, hvorav kr 100 000 for kjøp av tilleggsareal, gebyr for grensejustering kr 13 960, sluk kr 20 000, utgifter til juridisk bistand kr 60 500 og egenandel forsikring kr 3 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av uriktig tomtegrense og feil ved sluk på bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Svelvik kommune oppført i 1990.

I prospektet ble eiendommen markedsført som solrik, usjenert og med perfekt utsikt over fjorden. Det var inntatt flere bilder som viste boligens omgivelser herunder blant annet bilde av garasje, innkjørsel, gjerde og tomt. Tomten var på 1 347 m² og besto av gruset innkjørsel, plen, prydbusker og noe belegningsstein. Det var også inntatt et kart hvor eiendommens grenser fremgikk.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid eiendommen siden 2001. Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om kjennskap til blant annet endringer i omgivelsene med tilleggsopplysning om mulig bebyggelse mot nord/vest.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport hvor det bl.a. fremgikk at boligen fremsto som relativt godt vedlikeholdt og at 3 av 4 bad var av nyere dato. Tomten grenset til skog og friluftsområder mot sør og vest. Badet i utleiedelen fikk tilstandsgrad 2 og det ble gjort et verdifradrag på kr 964 568 for elde og slitasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,325 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.5.13, og overtatt av kjøper den 15.6.13.

Den 30.12.14 reklamerte kjøper over at tomtearealet var mindre enn det som ble forespeilet ved kjøpet.

Det ble fremlagt skaderapport fra takstmann A. hvor det fremgikk at slukristen på badet i uteleiedelen ikke var sentrert over sluket, noe som medførte at det ikke var mulig å rense sluket fullstendig. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 39 356 inkl. mva.

Fra rapportens pkt. "*Tomteareal*" hitsettes:

Forsikringstaker forteller at han høsten 2014 ble gjort oppmerksom av naboen på at en del av forsikringstakers opparbeidede gårdsplass lå på naboens eiendom, og at denne naboen hadde til hensikt å få brakt dette i orden. Det ble avholdt en oppmålingsforretning den 17.2.15. Den delen som gir et visuelt inntrykk av å være inkludert i tomten til forsikringstaker omfatter innkjørselen, deler av gårdsplass, steingjerde med opparbeidet blomsterbed samt gressplen.

...

Størrelsen på tomten fra oppmålingsforretningen ser ut til å samstemme med kartutsnittet som lå vedlagt i prospektet.

...

Rent visuelt får man inntrykk av at den opparbeidede delen på nabotomten tilhører eiendommen til forsikringstaker. Det er satt opp gjerder og støttemurer som marker en helt annen tomtegrense enn det som fremkommer av kartgrunnlaget.

Det aktuelle arealet var på 400 m² og hadde ifølge rapporten en tomtepris på kr 200 000 inkl. mva. Verdien av opparbeidelsen av hageanlegget utenfor tomtegrensen var på kr 153 750 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 12.10.15 over sluket i badet tilhørende uteleiedelen.

I bekreftelse fra nabo datert 24.11.15 ble det opplyst at kjøper var tilbudt å overta det aktuelle arealet vederlagsfritt mot å bære omkostningene, samt ikke motsette seg naboens byggeplaner.

Den 3.10.17 kjøpte kjøper et areal på 150 m² fra naboen for kr 100 000. Avtalen inkluderte også avtale om beskjæring av tre samt at kjøper forpliktet seg til ikke å protestere mot naboens byggeplaner såfremt disse ikke var i strid med offentlige- eller naboettslige bestemmelser.

Kjøper har i hovedsak anført mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger, etter 12 års botid på eiendommen, kjente eller måtte ha kjent til at deler av hage og innkjørsel var anlagt på annen manns grunn. Kjøper bestred at selger skulle ha påvist riktige grenser på visning. Når det gjaldt badet, ble det anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at tomtegrensene fremgikk av kartet som var inntatt i prospektet, samt at selger skulle ha påvist grensene for kjøper på visning. Selskapet påpekte at det ikke var dokumentert noen opplysningssvikt om badet, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Dersom det allikevel forelå en mangel i forhold til tomten, var selskapet av den oppfatning at et eventuelt prisavslag var begrenset til kostnader for en ny oppmåling, da kjøper ikke hadde overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Når kjøper selv valgte å kjøpe arealet, som han kunne fått vederlagsfritt, hadde ikke kjøper overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Etter selskapets vurdering, hadde ikke kjøper hatt et økonomisk tap knyttet til advokatutgifter, da disse var dekket under kjøpers boligkjøperforsikring.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold knyttet til tomten. Sekretariatets avgjørelse i forhold til tomten var i tråd med nemndas uttalelser i FinKN-2012-402, FinKN-2015-350 og FinKN-2017-436.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel da deler av den opparbeidede hagen lå på fremmed grunn, samt at det var feil ved et sluk i bad tilhørende boligens utleiedel.

For så vidt gjelder sluket, bemerker nemnda at den ikke kan se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til den anførte mangelen ved sluket. Det foreligger følgelig ingen mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kan videre ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum hva gjelder sluket, heller ikke sett i sammenheng med den mangelen flertallet er kommet til at foreligger hva gjelder tomten, og viser særlig til at badet i utleiedelen i boligsalgsrapporten er gitt tilstandsgrad 2. Det er i boligsalgsrapporten om det aktuelle badet også opplyst at det ikke er dokumentert utførelse for verken overflater på innvendige gulv, innredning og garnityr for våtrommet og overflater på innvendige gulv.

Når det gjelder tomten, er det oppgitt at tomtens areal er 1347 m², noe som også er korrekt. Det fremgår av sakens opplysninger at deler av naboens tomt var opparbeidet og beplantet på en slik måte at den fremstod å tilhøre selgers tomt. Spørsmålet er om det på dette punktet foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har ved vurderingen av dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Nemndas flertall, Nygaard, Skramstad, Olsen, Asak Oftedahl og Sørli, bemerker:

Forholdene på stedet var klart egnet til å skape inntrykk av at tomtegrensen går andre steder enn det som er korrekt. Det er på det rene at omkring 400 m² av naboens tomt var opparbeidet og beplantet på en slik måte at den fremstod å tilhøre selgers tomt. Flertallet kan ikke se at forholdet burde vært oppdaget av kjøper ut fra det kartet som var vedlagt salgsprospektet. Flertallet må legge til grunn at selgeren var kjent med de korrekte grensene. Han må ha forstått at kjøper kunne bli forledet av forholdene på stedet, og at kjøper kunne få den oppfatningen at tomtens utstrekning i terrenget var større enn den rent faktisk var. I tråd med FinKN-2017-436 finner flertallet at selger skulle ha gitt opplysning om korrekte grenser i terrenget i medhold av avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Flertallet bemerker at de ikke har lagt til grunn at selger muntlig under visningen gjorde kjøper oppmerksom på hvor tomtegrensen rent faktisk gikk. Det vises til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og kjøper har avvist at han har fått slike opplysninger.

Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at manglende opplysninger ikke har virket inn på kjøpet. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Det vises i denne forbindelse blant annet til at selger i egenerklæringsskjemat hadde opplyst at det muligens ville bli bygget nord/vest for eiendommen. Hvor tomtegrensene rent faktisk gikk kunne følgelig ha betydning for kjøper i denne forbindelse. At grensene ikke går der kjøper kunne regne med, utgjør etter dette en mangel etter avhl. § 3-7. Det er uten betydning at det ble oppgitt korrekt areal på tomten.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Flertallet har vært i tvil om utmålingen, og finner lite veiledning i verdivurderingen som er innhentet i saken. Det er på det rene at naboen har tilbudt kjøper å overta deler av grunnen som er på naboens tomt vederlagsfritt mot at kjøper dekket omkostninger til tinglysing og oppmåling etc. Kjøper aksepterte ikke dette tilbudet. Det er opplyst at kostnadene til en oppmålingsforretning er kr 13 960. Det fremgår også av en uttalelse fra naboen at en mulig løsning kunne være å tilby kjøper et noe større areal enn først diskutert mot at kjøper holdt alle omkostninger og *"at han på ingen måte motsetter seg byggeplaner på området nord for (boligen)"*. Det er uklart for nemnda om kjøper ble forelagt dette tilbudet. Kjøper har i oktober 2017 ervervet 150 m² av naboen for kr 100 000, noe som er et noe større areal enn han tidligere var tilbudt. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det blant annet er lagt vekt

på kjøpers tapsbegrensningsplikt, er flertallet kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 65 000 kroner inkludert forsinkelsesrenter.

Kjøper har også krevd dekket utgifter til advokat, herunder egenandelen til boligkjøperforsikringen. Partene i den foreliggende saken er kjøper og eierskifteforsikringsselskapet. På tidspunktet for nemndas behandling av saken, er det uklart om kjøpers advokatutgifter helt eller delvis dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring, jf. blant annet brev av 21.6.18 med vedlegg fra kjøpers advokat. Nemnda finner at saken på dette punktet ikke er tilstrekkelig opplyst, og nemnda kan følgelig ikke ta stilling til kjøpers krav om dekning av utgifter til advokat.

Mindretallet, Sogn og Ravndal, bemerker:

Mindretallet viser til at kjøper fikk forelagt kartutsnitt ved salget som tydelig viser at grensene til eiendommen ikke samsvarer med det man ser på visning. Kjøper har derfor fått korrekt informasjon om hvor grensene til tomten går. Etter mindretallets syn foreligger det derfor ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avsagt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).