

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-655

28.9.2018

**Protector Forsikring ASA**

### Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Rettsmangel? – nabo disponerer del av kjeller – avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-14 og 4-17.

Et rekkehus i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.17. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at en del av arealet under boligens 1. etg. ble disponert av naboen. Det aktuelle arealet lå innenfor kjøpers eiendomsgrense. Kjøper hadde planer om å bygge ut kjelleren og utnytte arealet frem til eiendomsgrensen, men naboens rett til arealet var til hinder for disse planene. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel iht. avhl. §§ 3-7 og 4-17 som følge av at det var holdt tilbake opplysninger om eiendommen, og at det forelå en rettsmangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at boligen var i henhold til avtalen, og at underetasjen var i samsvar med det som var synlig ved visning, og at det heller ikke forelå et avvik fra opplyst areal. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, krav om erstatning for advokatbistand kr 25 615.

---

Skriv tekst.

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av at nabo disponerer del av kjellerareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-17.

Boligen er et rekkehus i Bærum kommune i 1952. Prisantydning var kr 7 mill. I salgsprospektet var det under "*arealer og innholdsbeskrivelse*" gitt følgende informasjon:

Totalt bruttoareal: 131 kvm

Totalt bruksareal: 119 kvm

Totalt primærrom: 108 kvm

Primærrom:

Kjelleretasje 25 kvm: Allrom.

1. etasje 43 kvm: Entre, gang / trapperom, kjøkken, stue. Stue har utgang til terrasse og hage.

2. etasje 40 kvm: Trapperom / gang, 2 soverom (opprinnelig 3), badrom med wc.

Sekundærrom:

Kjelleretasje: 11 m2. 2 boder.

I tilstandsrapporten fremgikk det at rekkehuset ikke hadde blitt oppusset den senere tid, hadde noe bruksslitasje og var noe utidsmessig etter dagens standard. Videre måtte det "*påregnes oppussing/påkostning av boligen*". Det var også opplyst at "*oppgradering av overflatene bør påregnes*". Kjelleren sto oppført med totalt 40 kvm bruttoareal, 1. etg. sto oppført med 47 kvm og 2. etg. var oppført med 44 kvm.

Egenerklæringskjemaet var ikke fylt ut ettersom boligen ble solgt ved fullmakt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.17, og overtatt av kjøper 3.4.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at en del av arealet under 1. etg ble disponert av naboen. Det aktuelle arealet lå innenfor kjøpers eiendomsgrense. Kjøper hadde planer om å bygge ut kjelleren og utnytte arealet under bakken frem til eiendomsgrensen, men naboens rett til arealet var til hinder for disse planene. Kjøper henvendte seg til naboen som opplyste at de ikke ønsket å fravike arealet mot vederlag.

Kjøper engasjerte takstmann TBV. som kom på befaring i boligen og foretok en verdivurdering. Arealet naboen disponerte ble vurdert å være ca. 9 kvm, og verdien på dette arealet ble beregnet til kr 250 000.

Selskapet innhentet kommentar fra takstmann PMP. som sto for tilstandsrapporten som ble forelagt kjøper i forkant av salget. I e-post til selskapet datert 1.12.17 opplyste han:

Kjelleren er målt opp slik som vist på tegningen. Verdivurderingen av boligen ble satt utifra de oppmålte arealer og tegninger. Hvis det er riktig at det tilhører ett rom til for denne boligen, hadde verdivurderingen vært høyere.

Selskapet snakket med eiendomsmegler på telefon og skrev et notat fra samtalen datert 30.11.2017:

Megler vet ikke om de andre leilighetene har samme løsning, har ikke solgt andre der. Han fastholder at det er ingenting som tilsier at man kan forvente å eie det arealet. Det er satt opp en vegg. Noen interessenter spurte om veggen kunne rives ned, han sa da at det tilhører naboen. Kjelleren er skjevt fordelt.

Selskapet fremla også notat fra telefonsamtale med selger datert 4.6.18:

Sier at dette allerede var snakk om på visning. Mener dette er helt tulle. Dette er et gammelt rekkehus. I gamle dager var det åpen kjeller mellom alle enhetene. For mange år siden ble kjelleren delt mellom enhetene. Delingen mellom denne leiligheten og naboen ble skjevt fordelt. Kjellerstuen her er litt under naboens del, og vice versa. Har sett på muligheten for å rette opp slik at dette blir rett under, men det var så mye jobb og styr at de droppet det.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger mangel etter avhl. § 4-17 fordi tredjemann hadde rettigheter i eiendommen. Kjøper viste til at man som eier i utgangspunktet har full råderett over eiendommen, også det arealet som naboen disponerte. Forholdet fremgikk ikke av grunnboken som kjøper på eget initiativ undersøkte i forkant av kjøpet. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger måtte ha vært kjent med forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning og/eller prisavslag på kr 250 000, samt kostnader til advokat og takstrapport.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at boligen var i samsvar med det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Selskapet viste til at kjelleren var i tråd med plantegningen og det som var synlig ved visuell befaring. Selskapet viste også til at kjøper hadde fått samme antall kvadratmeter i boligen som det var oppgitt i salgsprospekt og takst, og har bestridd at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 4-17.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 4-17, og ga kjøper medhold.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 4-17. Det følger av bestemmelsens første ledd at dersom en tredjeperson har eiendomsrett, panterett eller annen rett i eiendommen, så gjelder reglene om mangler tilsvarende. Unntak gjelder hvis det følger av avtalen at kjøperen skal overta eiendommen med de avgrensningene som følger av tredjepersons rett. Det følger videre av bestemmelsens tredje ledd at *"gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i eigedomen og dette vert motsagt frå seljaren, gjeld føresegnene i fyrste og andre ledd tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna"*.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at selgers nabo må anses å ha en bruksrett til eiendommen, og bl.a. vist til følgende:

Slik saken er opplyst for sekretariatet er det ikke klart på hvilket grunnlag naboen benytter arealet, men partene synes å være enige om at naboen har bygget ut kjelleren over eiendomsgrensen og benytter deler av kjøpers kjeller som sin egen. Sekretariatet legger til grunn at naboens bruksrett er til hinder for kjøpers planlagte utnyttelse av arealet og at naboen har "annen rett" i eiendommen, jf. avhl. § 4-17 første ledd.

Nemnda er enig i dette, og har som sekretariatet kommet til at det foreligger en rettsmangel ved eiendommen. Så vidt nemnda kan se har selger ikke bestridt naboens bruksrett, ei heller at den ligger innenfor grensen til den aktuelle eiendommen. Bruksretten fremgår ikke av grunnboken, som har positiv og negativ troverdighet, og ble heller ikke nevnt i avtalen. Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at kjøper fikk tilstrekkelige opplysninger om dette under visningen, slik at bruksretten kan inkluderes i avtalen mer forutsetningsvis.

Nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på rettsgrunnlaget for bruksretten, men antar den ble etablert for mange år siden. Det vises her til følgende uttalelse om forholdet fra selgers side:

For mange år siden ble kjelleren delt mellom enhetene. Delingen mellom denne leiligheten og naboen ble skjevt fordelt. Kjellerstuen her er litt under naboens del, og vice versa. Har sett på muligheten for å rette opp slik at dette blir rett under, men det var så mye jobb og styr at de droppet det.

Nemnda ser ikke bort fra at dette må forstås slik at selger fikk en tilsvarende bruksrett på naboens eiendom. Dette er imidlertid ikke utdypet nærmere, utover formuleringen *"... og vice versa"*. Nemnda har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det finnes en tilsvarende bruksrett for selger på naboens eiendom, som helt eller delvis kunne utlignet den verdireduksjon som naboens bruksrett representerer.

Det foreligger etter dette en rettsmangel etter avhl. § 4-17. Det er dermed ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

På bakgrunn av nemndas konklusjon om rettsmangel, skal det utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 basert på den verdireduksjon som mangelen representerer. Om dette har sekretariatet i sin vurdering uttalt:

Besiktigelsesrapporten som er fremlagt av kjøper kan etter vårt syn ikke legges til grunn for beregning av prisavslaget. Rapporten tar utgangspunkt i kvadratmeterprisen for arealet som ikke kan bygges ut slik kjøper har planlagt. En slik tilnærming til prisavslaget kan vanskelig føre frem, fordi kjøper da ville bli tilkjent kostnader for ni kvadratmeter som boligen aldri bestod av. Prisavslaget må etter sekretariatets vurdering beregnes med utgangspunkt i at eiendommen har en heftelse i form av naboens bruk av deler av tomten. For eksempel hvilken forringelse i markedsverdi eiendommen har som følge av heftelsen.

Sekretariatet er noe i tvil om heftelsen har forringet verdien på eiendommen og medført et økonomisk tap for kjøper. Det vises til at boligen er solgt "som den er" og at heftelsen ikke synes å ha særlig praktisk betydning for eiendommen slik den står per i dag. Det vises også til at selger har opplyst at naboen har bygget ut over eiendomsgrensen "og vice versa". Sekretariatet stiller derfor spørsmål ved om kjøpers kjeller er bygget over naboens eiendom. Arealet kan slik sett ha blitt kompensert, uten at dette fremgår klart for sekretariatet. En heftelse legger imidlertid begrensninger på en eiendom, noe som kan medføre at verdien på eiendommen blir lavere. I mangel av en fagkyndig vurdering av hvilken verdiforringelse på eiendommen

heftelsen måtte ha, har sekretariatet foretatt en skjønnsmessig vurdering, og fastsatt prisavslaget til kr 100 000.

Nemnda er enig i dette. Prisavslaget skal beregnes med utgangspunkt i at eiendommen har en heftelse i form av naboens bruk av deler av tomten. Nemnda kan etter en konkret vurdering tiltre sekretariatets skjønnsmessige vurdering, og fastsetter prisavslaget til kr 100 000.

Kjøper har videre krevd erstattet kr 25 615 i advokatutgifter, som er dokumentert ved eposter 27.6 og 6.9.18. Forholdet faller innenfor selgers kontrollansvar, og erstatning for nevnte advokatutgifter tilkjennes etter hovedregelen i avhl. § 4-14. Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til takstrapport, men disse er ikke dokumentert og tilkjennes derfor heller ikke.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).*