

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-793

1.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – gangsti/adkomst.

En fritidsbolig fra 1978 i Masfjorden kommune som ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kontrakt datert 1.8.17. Eiendommens adkomst var via en natursti, og det ble beskrevet hvor stien gikk i salgsdokumentasjonen. På overtakelsen den 13.8.17 var stien til eiendommen sperret med elektriske beitegjerdar. Det viste seg at eiendommen hadde rett til sti over utmarken som eiendommen var utskilt fra, men stien var delvis opparbeidet på grunnen til en annen eiendom. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at grunneier bestred rett til bruk av stien. Selskapet avviste ansvar og viste blant annet til at selger aldri hadde opplevd at stien hadde vært sperret med gjerde før ved overtakelsen. Etter selskapets vurdering kunne stien benyttes, samt at opparbeidelse av en mer gangbar sti var å betrakte som vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdet utgjorde en mangel etter avhendingslova, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 193 750 inkl. mva. samt dekning av sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av manglende adkomst/gangsti til eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1978. Tomten ble skilt ut fra gnr. (X) bnr. 2 i 1976 og fikk da adkomstrett over hovedbrukets eiendom. I henhold til skyldskifte datert 13.8.76, skulle tomten ha rett til å benytte veien fra fylkesveien samt rett til gangsti over hovedbrukets utmark frem til tomten. Gangstien skulle anlegges der det passet langs grensen mot bnr. 8.

Selger opplyste i egenerklæringen at han hadde eid eiendommen siden september 2016.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk:

Adkomstvei

Muntlig avtale med grunneier om parkering ved fylkesveien. Fra parkering er det cirka 100 meter å gå på bilvei før det er gangsti på 250 meter videre til hytten. I første del av gangstien er det en del våte partier der det er lagt stein eller "klopper". Siste halvdel er over nakne berg.

Fra prospektets punkt "Adkomst" hitsettes:

Parkering langs offentlig vei. Følg deretter grusvei ca 100 m og ta av på sti til venstre ved første sving til høyre, før bebyggelse. Ca 5 minutters gange fra offentlig vei.

Vedlagt prospektet fulgte kart over eiendommen, men stien til eiendommen var ikke tegnet inn. Grensen mellom bnr. 2 og bnr. 8 var heller ikke tegnet inn.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.17. Som vedlegg til kjøpekontrakten, fulgte utskrift fra grunnboken datert 29.5.17. Fra utskriften hitsettes:

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1266 GNR: (X) BNR: 2

Bestemmelse om adkomstrett

Eiendommen ble overtatt av kjøper den 13.8.17. Kjøper har forklart at stien til eiendommen var sperret med et elektrisk beitegjerde på overtakelsen. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Grunneier har nylig endret adkomst i dens første del til mer ugunst for brukerne. Ønsker at megler tar dialogen om dette med grunneier.

Kjøper reklamerte til megler den 14.8.17. Megler opplyste at naboeiendommen hadde rett til å opparbeide en vei der gangstien gikk. Kjøper ville da ha rett til å benytte denne veien samt rett til to parkeringsplasser.

I e-post den 28.8.17 opplyste selskapet at selger ikke hadde hatt noen konflikt med eier av hovedbruket, og selger hadde heller aldri opplevd at stien hadde vært blokkert tidligere.

Kjøper innhentet pristilbud datert 30.10.17 fra A. på kr 231 250. Tilbudet inkluderte opparbeiding av gangsti på én meters bredde i en lengde på ca. 200 meter med fiberduk der det var nødvendig. Kjøper innhentet også pristilbud fra B. på kr 193 750 inkl. mva. Tilbudet inkluderte opparbeidelse av vei i en lengde på 150 til 200 meter med blant annet bruk av overvannsrør, duk, steinmasser og veigrus.

I e-post til selskapet den 20.11.17 opplyste kjøpers advokat at deler av stien var opparbeidet på grunn tilhørende gnr. (X) bnr. 8.

I e-post fra kjøper datert 20.12.17 opplyste kjøper at forrige eier hadde tatt seg til rette og brukt sti i et område som lå utenfor det tinglyste. Grunneier hadde nektet kjøper bruk av stien, og grunneierens intensjon var å få stien flyttet dit den skulle ha vært.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at eiendommen ikke hadde en gangsti der den skulle ha gått, samt at det var en betydelig ulempe å ikke ha nødvendig gangsti frem til en fritidseiendom.

Selskapet har avvist kravet, og bl.a. vist til at selger hadde eid eiendommen i under ett år, at grunneier aldri hadde gitt beskjed om at stien ikke kunne brukes, samt at selger aldri hadde opplevd at stien hadde vært sperret med gjerde før ved overtakelsen. Selskapet anførte at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at stien faktisk ikke kunne benyttes som tidligere, og oppga at selger hadde forklart at grunneier sa at gjerdet på overtakelsen kun var satt opp midlertidig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ved salget var det i tilstandsrapporten opplyst at det forelå en muntlig avtale med grunneier om adkomstvei til fritidsboligen. Nemnda forstår kjøper slik at plasseringen av den adkomstveien som det anføres å ha vært en muntlig avtale med grunneier om bruken av, avviker noe fra den tinglyste rettigheten til adkomst til fritidsboligen. På dagen for overtakelse av fritidsboligen var gangstien til eiendommen sperret av et elektrisk beitegjerde. Dette er for nemnda illustrert med tilsendte bilder. I overtakelsesprotokollen ble inntatt følgende:

Grunneier har nylig endret adkomststi i dens første del til mer ugunst for brukerne. Ønsker at megler tar dialogen om dette med grunneier.

Kjøper har på denne bakgrunn anført at det foreligger en mangel etter avhl. bestemmelser.

Nemnda forstår det slik at det i salgsdokumentasjonen rent faktisk var gitt korrekte opplysninger om den adkomstveien som selger hadde brukt, og at det i hans eiertid forelå en muntlig avtale om bruken av denne adkomstveien. For nemndas vurdering av saken er det nødvendig å ta stilling til om det for kjøper foreligger en tvist med grunneier om bruken av den nevnte adkomstveien. Nemnda legger til grunn som bevist at deler av adkomstveien var sperret av et elektrisk beitegjerde da kjøper overtok eiendommen. Selger har opplyst at han aldri hadde opplevd at adkomstveien ikke kunne benyttes, eller at den hadde vært fysisk sperret. Slik nemnda ser det, er det uklart hva som er årsaken til den fysiske sperringen av adkomstveien på overtakelsestidspunktet og hvordan grunneier stiller seg til kjøpers fortsatte bruk av den aktuelle adkomstveien. Grunneier har ikke selv gitt noen uttalelse i sakens anledning. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en konflikt med grunneier. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den ikke å kunne legge til grunn som mest sannsynlig at så er tilfellet. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig skje på grunnlag av sakens dokumenter.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).