

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-268

29.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Hovedvannledning på tomten – eiendomsmeglers undersøkelsesplikt – tinglyst heftelse på hovedbruk – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Østre Gausdal kommune oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 2 025 000 og overtatt av kjøper 8.10.15. I salgsprospektet ble det opplyst at dersom eiendommen var skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) var det mulig at det var tinglyst heftelser som ikke fremgikk av grunnboken for denne eiendommen. I mars 2018 igangsatte kjøper planer for utvidelse av boligen. Det ble da blant annet avdekket at kommunens hovedvannledning for vann og kloakk gikk gjennom tomten, og dette umuliggjorde utbygging av eiendommen. Dette var en heftelse som var tinglyst på hovedbølet som den aktuelle eiendommen var skilt ut fra. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at megler hadde forsømt sin opplysningsplikt, da han unnlot å innhente grunnboksutskriften for hovedbølet. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at megleren hadde innhentet grunnboksutskrift for den solgte eiendommen. Nemnda kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en hovedvannledning på tomten, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Østre Gausdal oppført i 2012.

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

Meget hyggelig eiendom i rolige omgivelser. Godt vedlikeholdt hus med pen hage, fin utsikt og gode solforhold.

Om tomten var det opplyst:

Eiet tomt på 1442 kvm. Flat og bruksvennlig, med pent opparbeidet hageanlegg med koselig uteplass. Gruset innkjøring. Ny skigard mot øst i 2014.

Videre fremgikk i prospektet:

HEFTELSE OG SERVITUTTER

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst:

Kommunalt vann og avløp, privat stikkvei fra offentlig vei.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om selger var kjent med "pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen".

Kjøper var på to visninger hvor kun kjøper og megler var til stede. Kjøper har forklart at de ga uttrykk for at de syntes boligen var noe liten, men snakket med megler om at de kunne bygge på boligen senere da tomten var stor, og passet godt til utvidelse. Det ble ifølge kjøper snakket noe om ulike muligheter for utbygging med megler til stede. Kjøper har videre forklart at megler "mente det ville være en god løsning".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 025 000 ved kjøpekontrakt datert 27.9.15. I kontrakten fremgikk det at kjøper hadde fått seg forelagt grunnboksutskrift datert 10.7.15. Boligen ble overtatt av kjøper 8.10.15.

Det er fremlagt utskrift fra grunnboken til eiendommens gårds- og bruksnummer datert 10.11.15. Her fremgikk:

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/ AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

I mars 2018 gikk kjøper i gang med planene for utvidelse av boligen. Det ble da avdekket at boligen hadde flere heftelser som umuliggjorde utvidelse av boligen. Blant annet ble det avdekket at hovedvannledningen til kommunen for vann og kloakk gikk gjennom hele tomten.

Kjøper mottok e-post fra kommunen sammen med ledningskartet for området. Av kommunens e-post datert 25.5.18 fremgikk:

Det kan ikke bygges nærmere enn 4 m fra ledningene. Dessuten byggegrense 30 m fra vassdrag, kan Søke disp, men krever utredning om flom.

Det ble avdekket at eiendommens heftelser var tinglyst på eiendommens hovedbøl. Eiendommen var fraskilt fra gnr. X, bnr. X, som igjen var fraskilt fra gnr. X, bnr. Y. Heftelsene, herunder kommunens rett til å ha liggende vann og avløpsrør, fremkom av grunnboken til hovedbølet. Det hitsettes fra hovedbølets grunnboksutskrift:

23.10.1995

ERKLÆRING/AVTALE

Gausdal kommune gis rett til å legge og ha liggende vann-, avløp- og drensledninger over eid.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

...

03.06.1998

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikehold ledninger m.m.

Kjøper har også fremlagt grunnboksutskriften som megleren ble forelagt i forkant av salget. Av denne fremgikk blant annet følgende:

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

...

Kjøper har i hovedsak anført at megler har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved at han ikke fremla grunnboken til hovedbølet. Megler hadde ikke oppfylt sin undersøkelsesplikt i den grad at det forelå opplysninger som han "*måtte kjenne til*" etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. RG-1992-173 og RFE-2009-172. Disse hadde følgelig ikke blitt fremlagt for kjøper og den mangelfulle opplysningen hadde virket inn på avtalen. At utbygging var en viktig plan for kjøper, ble drøftet høytlytt med megler tilstede, på privat og felles visning uten andre interessenter til stede.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysningsplikten ikke var misligholdt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at megleren innhentet grunnboksutskriften for eiendommen iht. sin undersøkelsesplikt, og at det ikke var vanlig å hente inn grunnbok fra hovedbølene, hvis det ikke er noen indikasjon på at det var noe der som måtte undersøkes grundigere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om megler har forsømt sin opplysningsplikt ved at han skulle ha innhentet og fremlagt grunnboken til hovedbølet som en del av salgsoppgaven.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn følgende rettslige utgangspunkt:

Selger identifiseres med megler og hefter således for meglers feil. Det følger av eiendomsmeglingsloven (eml.) § 6-7 andre ledd nr. 3 at megler plikter å fremskaffe opplysninger om "tinglyste forpliktelser". Til støtte for sitt syn, har kjøper vist til Eiendomsmeglingsloven, Kommentartutgave 2013 på side 311, hvor det blant annet fremgår:

" Når emgll. § 6-7 (2) nr. 3 omfatter "tinglyste" forpliktelser, tar den sikte på heftelser som fremgår av grunnboken. For å avklare om det foreligger tinglyste forpliktelser, må megler derfor innhente grunnboksutskrift (panteattest), jf. RG-1992-173 (Oslo), Bråthen/Røse Solli (red.): Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del I (2011) s. 102 sml. Taylor Hagen/Lyngtveit (red.): Oppgjør og oppgjør rutiner (2008) s. 8 flg. Det kan være nødvendig å innhente grunnboksutskrift for eiendommen ("hovedbølet") som eiendommen som er for salg, er utskilt fra, jf. RG-1992-173 (Oslo), RfE 2009172. "

Altså kan det være nødvendig å innhente grunnboksutskrift fra hovedbølet.

Nemnda tiltrer dette utgangspunktet. Spørsmålet blir imidlertid når meglers plikt til innhenting av tinglyste forpliktelser også omfatter utskrift av grunnboken for hovedbølet.

I FinKN-2017-262, som har visse likhetstrekk med vår sak, ble følgende lagt til grunn:

Ut fra de opplysningene som fremkom av utskriften av grunnboken, kan nemnda ikke se at det er noe å utsette på at verken selger eller megler gjorde ytterligere undersøkelser før salget. Etter nemndas syn var det ikke holdepunkter for – i den dokumentasjonen som var innhentet – at det var forhold ved tomtens beskaffenhet som burde undersøkes nærmere.

Det ble altså antatt at meglers plikt til kontroll av grunnbok for hovedbølet kun ble utløst dersom det var spesielle forhold ved eiendommen som tilsa dette.

Dersom slike spesielle forhold ved eiendommen ikke foreligger, blir det spørsmål om hvor langt meglers plikt strekker seg. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester synes å ha lagt til grunn en relativt streng praksis. I en avgjørelse truffet 18.3.19 (RFE-2019-008) ønsket en kjøper av en eiendom å oppføre en garasje, men fikk avslag på byggesøknaden fordi arealet hvor garasjen var planlagt tilhørte en tredjepart. At arealet tilhørte tredjepart fremgikk av en avtale som var tinglyst på naboeiendommen, som kjøpers eiendom var utskilt fra. Kjøperen anførte at megleren burde ha gjort nærmere undersøkelser og funnet ut at det omtvistede arealet tilhørte X, og krevde erstatning. Meglerforetaket var ikke uenig i at en megler bør sjekke hovedbølet for heftelser som kan ha betydning for den fradelte eiendommen. Meglerforetaket anførte at de hadde sjekket hovedbølets grunnboksblad, og stilte spørsmål om de skulle ha gjort enda nærmere

undersøkelser. En enstemmig nemnd kom til at megleren i den konkrete saken hadde brutt god meglerskikk og opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Megler må sjekke hovedbølet når en fradelt eiendom selges, herunder sjekke om det er heftelser på hovedbølet som kan ha betydning for den eiendommen som skal selges.

Nemnda anser det ikke nødvendig å ta prinsipielt stilling til hvor langt meglers plikt går. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at megler i saken skulle ha sjekket hovedbølet. Nemnda viser til at de tinglyste heftelsene var digitalt lagret. Dette gjelder både heftelsene på den fradelte eiendommen og hovedbølet. Nemnda oppfatter det videre slik at det er en enkel prosess å innhente opplysninger om heftelser på hovedbølets grunnboksblad når disse er lagret digitalt. I lys av dette, samt det forhold at fradelingen lå såpass kort tilbake i tid som 2012, mener nemnda at megler skulle ha innhentet grunnboken for hovedbølet.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjonsansvar.

Kjøper har kun brakt mangelsspørsmålet inn for nemnda, og nemnda går derfor ikke inn på kjøpers eventuelle krav etter avhl. kap. 4.

Nemnda finner avslutningsvis grunn til å bemerke at kjøper også har gjort gjeldende at spørsmålet om utbygging ble tatt opp muntlig med megler på visningen. Nemndas saksbehandling er imidlertid i all hovedsak skriftlig, og meglers syn på saken er heller ikke innhentet. Nemnda har derfor ikke forutsetninger for å gå nærmere inn på hva som ble sagt og diskutert på visningen – et tema som best kan belyses gjennom umiddelbar bevisføring. Kjøpers uttalte interesse for utbygging vil også kunne få betydning for i hvilken grad han selv må bære risikoen for ikke å ha foretatt nærmere undersøkelser av tomteforholdene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).