

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-549

1.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Tvist med nabo – tomtegrense/veirett – avvisning.

En enebolig i Fredrikstad kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,025 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.2.17, og overtatt av kjøper den 31.3.17. Vedlagt salgsoppgaven lå kartutsnitt innhentet fra kommunen som indikerte tomtegrensene mellom eiendommen og naboen ved felles innkjøringsvei til eiendommene. Ifølge kjøper avkreftet selger og megler i forkant av salget at det forelå noen form for avtale/rettigheter for nabo som kunne hindre kjøpers ønske om å sette opp gjerde/hekk på tomtegrensen mot nabo i innkjøringsveien. Den 25.7.17 presenterte kjøper sine planer om beplantning av grensehekk i innkjørselen til naboen. Naboen motsatte seg planene, da disse ville være til hinder for naboens angivelige veirett over kjøpers eiendom. Megler og selger ble orientert, men det oppsto senere uenighet mellom kjøper og selskapet om kjøpers henvendelser var å anse som fristavbrytende reklamasjon. Naboen tok ut søksmål for jordskifteretten med krav om fastsettelse av den anførte veiretten. I forbindelse med saken utarbeidet selger bl.a. en erklæring hvor det ble fastholdt at det aldri hadde blitt avgitt noen veirett til naboen. Saken mellom kjøper og nabo ble løst ved rettsforlik, og naboen ble gitt en veirett over eiendommen. Dette medførte at kjøpers planer om grensehekk/gjerde ikke lot seg gjennomføre. Kjøper videresolgte eiendommen for kr 3,5 mill. Kjøper gjorde gjeldene mangelskrav mot selskapet og viste til at det var forelå en opplysningssvikt vedrørende naboens veirett, og at avviket uansett var vesentlig. Kjøper krevde bl.a. kostnader ved videresalget, oppussingsarbeider, kostnader til juridisk bistand i nabotvisten, og dokumentavgift erstattet av selskapet. Selskapet bestred kravet, og viste bl.a. til at kjøper hadde reklamert for sent, saken med nabo var forlikt og kjøper hadde dermed ikke sannsynliggjort at det forelå en kjøpsrettslig mangel, og kjøper hadde uansett ikke lidt et økonomisk tap ved videresalget. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning på kr 549 910, samt saksomkostninger på kr 72 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av tvist om veirett.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1988, i gatenr. 7. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Eiet tomt på 1.268 kvm med fin solrik hage, gruset gårds plass og noe naturtomt. Beleggningsstein ved inngangspartiet.

...

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen. Dagboknr (...), type heftelse: Veirett. Naboeiendommen, (...) har rett til å bruke eksisterende kjørevei over bnr. X som ankomstvei mot å delta i vedlikeholdet.

Det ble imidlertid ikke gitt opplysninger om ev. rettigheter på eiendommen for nabo i nr. 5. Vedlagt prospektet lå kartutsnitt innhentet fra kommunen som kunne indikere tomtegrensene over det som visuelt fremsto som felles adkomstvei til eiendommene, nr. 5 og nr. 7.

Ifølge kjøper ble selger og megler forespurt om det forelå noen form for avtale e.l. som kunne være til hinder for kjøpers planer om å sette opp gjerde/hekk mellom eiendommen og nr. 5. Dette ble avkreftet av både selger og megler.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,025 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.2.17, og overtatt av kjøper den 31.3.17.

Etter innflytting påbegynte kjøper innvendige oppgraderingsarbeider i boligen. Den 25.7.17 presenterte kjøper sine planer om beplantning av grensehekk for naboen i nr. 5.

Naboen motsatte seg planene og viste bl.a. til at beplantningen ville komme i konflikt med hans angivelige veirett over eiendommen.

Megler og selger ble orientert om forholdene før saken med naboen aktualiserte seg. Selger utbeidet erklæringer i anledning saken, og fastholdte at det aldri var inngått noen avtale med nabo. Naboen brukte ikke vært til sjenanse og de hadde selv til tider også benyttet naboen tomt til inn-/utkjøring på eiendommen. Det var imidlertid aldri inngått noen avtale, verken muntlig eller skriftlig, som innebar innskrenkninger i råderetten over eiendommen.

Saken med naboen i nr. 5 ble løst ved rettsforlik etter mekling i jordskifteretten den 15.10.18. Nabo i nr. 5 ble gitt en tinglyst veirett over kjøpers eiendom iht. avtalte punktmerker.

Kjøper videresolgte eiendommen for kr 3,5 mill., og krevde bl.a. kostnader ved videresalg, oppussingsarbeider, kostnader til juridisk bistand i nabotvisten og dokumentavgift erstattet av selskapet. Totalt var kravet på kr 549 910, samt saksomkostninger i forbindelse med kravet mot selskapet på kr 58 000 pluss mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-17. Det ble bl.a. vist til opplysningene som ble gitt av selger og megler i forkant av salg hvor det ble avkreftet at det var avgitt eller forelå noen rettigheter for nabo i nr. 5, og at det uansett foreligger en rettsmangel som selger hefter for. Det var for øvrig reklamert rettidig og kravet var ikke bortfalt som en følge av passivitet. Kjøper har fremsatt krav om erstatning på kr 549 910, samt saksomkostninger, jf. avhl. §§ 4-14 og 4-17.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble bl.a. anført at det ikke var dokumentert at naboen hadde en veirett eller et faktisk økonomisk tap, kjøper hadde uansett tapt sitt krav grunnet for sen reklamasjon og passivitet, og det forelå i alle tilfeller ikke mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-19, og 4-17.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1, jf. bl.a. FinKN-2017-538. Det ble særlig vist til sakens kompleksitet og at det ikke var mulig å foreta en forsvarlig bevisvurdering ved skriftlig saksbehandling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling. Det ble i begrunnelsen særlig vist til sakens

kompleksitet og at det ikke var mulig å foreta en forsvarlig bevisvurdering ved skriftlig saksbehandling.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til samme konklusjon. Nemnda viser i denne sammenheng særlig til at flere sentrale tvistepunkter gjelder hvorvidt bestemte opplysninger ble gitt av hhv. megler og selger i forkant av kjøpet, og hvor påstand står mot påstand. Dette kan nemnda vanskelig vurdere ut fra sakens dokumenter. Det samme gjelder det underliggende tvistepunktet om naboens veirett. Servitutter vil ikke sjelden måtte klarlegges gjennom muntlig bevisføring om historisk bruk og ev. tålt bruk.

Nemnda finner i denne sammenheng også grunn til å bemerke at kjøper gjennom å inngå et rettsforlik med naboen om veiretten i utgangspunktet har løst dette tvistespørsmålet. Betydningen av dette rettsforliket i en sak mot selger reiser spørsmål både knyttet til forlikets rekkevidde og rettskraft, samt den bevismessige betydningen for mangelsspørsmålet. Selger har i saken anført at det nettopp ikke er grunnlag for noen veirett, og kan derfor ikke være forpliktet av et rettsforlik inngått i en prosess der selger ikke var part – og da heller ikke fikk fremføre sine argumenter. Nemnda har forståelse for at kjøper ønsket å løse tvisten om veiretten med naboen, men for nemnda blir dette også et spørsmål om – og ev. i hvilket omfang – dette er en risiko selger og selskapet må hefte for i herværende klagesak.

Samlet sett finner nemnda det uansett klart at det er grunnlag for å avvise saken, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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