

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-792

10.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Garasje på naboeiendom – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig i Indre Østfold kommune oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 2,01 mill., og overtatt av kjøper den 16.3.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, hvor kjøper fikk utbetalt kr 287 000 for feil ved el-anlegget. Kjøper avdekket like etter overtakelsen også at vannet i brønnen hadde sterkt lukt og farge, og opplevde to vintre på rad at vannrør på badet frøs. Det ble senere reklamert overfor avvik ved brønnvannet og vannrør, samt for råteskader på balkong og garasjevegg, avvik ved garasjetak og at garasjen lå over på naboens eiendom. Den gjenstående delen av tvisten mellom partene som ble behandlet av nemnda, gjaldt kun utmåling av prisavslag for at garasjen lå på naboeiendommen. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for å tilkjenne et høyere prisavslag enn hva selskapet hadde akseptert. Selskapet fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for garasjen kr 250 000, takstutgifter kr 7 535, advokatutgifter kr 12 375.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av garasje på nabotomt, jf. avhl. § 4-12.

Eneboligen i Indre Østfold kommune ble oppført i 1998.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

(Boligen) er en tiltalende enebolig over tre plan med rolig, landlig beliggenhet. Eneboligen ligger høyt og fritt, hvor nydelig utsikt over natur og bølgende kulturlandskap kan nytes fra en stor, hyggelig veranda utenfor stuen. I tillegg er det en liten, vestvendt balkong utenfor hovedsoverommet. Tomten er på over 1,5 mål og byr på store plenarealer med vintergrønt, gruset gårdsplass og frittstående garasje.

Eneboligen ble oppført i 1998, men er blitt modernisert i senere år med bl.a. kjøkken fra 2008 og bad fra 2017. Innvendig gir også boligen et meget pent inntrykk med lyse fargevalg, nyere gulvflater og en familievennlig planløsning. Hele første etasje har varmekabler i gulv for lun oppvarming og det er utstrakt bruk av downlights. Lagringsplass er i lagerrom i kjelleretasjen og i en bod i tilknytning til garasjen.

(...)

Parkering

Det er parkering i garasje og på romslig gårdsplass. Garasjen har nye fliser på gulv og en tilknyttet bod.

Servitutter / rettigheter

rettighetshaver: (Gbnr ..)

Rett til bruk av garasje

Gjelder denne registerenheten med flere

Vedlagt salgsprospektet var det inntatt et reguleringskart som bl.a. viste tomtegrensene og garasjens plassering.

Det ble videre innhentet en tilstandsrapport i forbindelse med salget, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Bygning generelt - Garasje isolert

Beskrivelse: Garasje med bod på tilsammen 25 m2. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning/puss. Takkonstruksjoner er saltak, tekket med takstein. Adkomst til garasje via sidehengslete dører. Fliser på gulv (nytt).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: - Mye mose på tak. - Registrert skadet stein.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til heftelser på eiendommen svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,01 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.3.18, og overtatt av kjøper den 16.3.18.

Etter overtakelse avdekket kjøper en rekke feil ved eiendommen. Ifølge kjøper hadde selskapet betalt kr 287 000 i prisavslag for feil ved el-anlegget. Kjøper oppdaget i tillegg dårlig lukt og farge på vannet i boligen, feil ved tak på garasjen, råteskader, vannrør som frøs på badet, mv.

Sommeren 2019 fikk kjøper beskjed fra en nabo om at garasjen delvis lå over på deres eiendom. I den forbindelse ble det fremlagt kartutsnitt som viste at garasjen i all hovedsak lå over på nabotomten, hvor kun en mindre del lå på kjøpers eiendom. Ifølge kjøper ville det omtrent koste kr 100 000 for å rette opp plassering av garasjen gjennom kjøp, målinger osv. av tomt.

Kjøper reklamerte over alle forholdene overfor selskapet den 25.10.19.

I den forbindelse innhentet selskapet en befæringsrapport fra takseringsfirma H. hvor samlede utbedringskostnader ble estimert til kr 179 693 inkl. mva.

Kjøper krevde prisavslag på til sammen kr 400 000, inkludert retting av garasjens plassering på kr 100 000, og kr 120 000 for tapt tid og psykiske lidelser for hele familien.

Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda. Sekretariatet for Finansklagenemnda kom til at kjøper hadde krav på til sammen kr 125 000 i prisavslag, hvorav kr 50 000 for garasjen, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet aksepterte sekretariatets vurdering, og utbetalte iht. denne.

Etter sekretariatets vurdering, fremla kjøper en takstrapport fra N.B. AS datert 24.9.20, hvor boligens verdiminus som en følge av at garasjen lå på naboeiendommen ble anslått til kr 250 000. Fra rapporten hitsettes:

Selv om det i ettertid har fremkommet at det er godkjent at garasjen kan stå på aktuell tomt er det ikke opplyst om. Eiendommen er kjøpt og markedsført med en garasje og kjøper får i ettertid vite at garasjen ikke står på egen tomt. Dette går utover attraktiviteten til eiendommen om den skulle selges videre. Aktuell kjøper hadde også antatt ikke vurdert boligen som like attraktiv om han viste at garasje ikke sto på egen grunn.

Takstmannen vurderer tapet for eiendommen nøkternt til kr 250 000.

Kjøper anførte at prisavslaget for garasjen var satt for lavt, og viste i hovedsak til takstrapporten fra N.B. AS. Kjøpers krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 for garasjen utgjorde kr 250 000, i tillegg til takstutgifter på kr 7 535, og advokatutgifter på kr 12 375.

Selskapet anførte at kjøper ikke kunne kreve ytterligere prisavslag for garasjen, jf. avhl. § 4-12. Selskapet bemerket bl.a. at garasjens plassering var synlig på kart vedlagt salgsoppgraden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for nemnda kun spørsmål om utmåling av prisavslag for mangel knyttet til eiendomsforhold for garasje, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det forhold at garasjen i all hovedsak lå på nabotomten – og kun en mindre del på kjøpers eiendom – er å anse som et avvik fra det avtalte, og dermed en mangel. I vurderingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, er det lagt til grunn følgende:

Vedrørende avvik ved garasjens plassering på nabotomten, har kjøper anført at kostnader tilknyttet dette utgjør rundt kr 100 000. Det er imidlertid ikke fremlagt noen fagkyndig uttalelse som kan forklare kostnadene, og estimatet synes som en skjønnsmessig antagelse fra kjøpers side. Det er i et slikt tilfelle vanskelig å legge kostnadene til grunn som tilstrekkelig sannsynliggjort.

Videre er det opplyst at retten til garasjens plassering er tinglyst, slik at kjøper i realiteten kan benytte seg av garasjen slik den står. Dermed synes avviket å være av mindre reell betydning for kjøpers utnyttelse av garasjen. Imidlertid ga garasjens plassering inntrykk av at kjøpers eiendom strakk seg ut forbi garasjen, og det fremstår usikkert om kjøper gjennom den tinglyste rettigheten har frihet til å benytte tomten til et annet formål dersom ønskelig i fremtiden. Vi finner derfor grunn til å foreta en skjønnsmessig utmåling på bakgrunn av denne usikkerheten, og på bakgrunn av de uriktig foreviste tomtegrensene. Sekretariatet setter prisavslaget skjønnsmessig til kr 50 000.

Kjøper har anført at prisavslaget er satt for lavt og har i brev av 14.10.20 til nemnda fremlagt en rapport fra N.B. AS. I rapporten antas det at det forhold at garasjen ikke står på egen tomt reduserer boligens attraktivitet. Det er videre angitt at *"Takstmannen vurderer tapet for eiendommen nøkternt til kr 250 000"*.

Selskapet har i brev av 15.10.20 bestridt at forholdet medfører et slikt verdiminus på kr 250 000. Det er vist til at *"Forholdet medfører ingen endring i kjøpers bruk, og på bakgrunn av de synlige grensene kan det ikke ha vært kjøpers forventning å kunne bygge videre ut på garasjen slik den fremstod ved salg"*.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og må basere sine vurderinger på hva som fremstår som mest sannsynlig ut fra sakens dokumenter. Som et utgangspunkt vil en sakkyndig rapport kunne underbygge et krav eller en anførsel, men det må uansett foretas en konkret vurdering av rapportens innhold. I dette tilfellet har nemnda vansker med å se at det aktuelle mangelsforholdet kan representere et verdiminus på over ti prosent av boligens kjøpesum, slik som anslått. Nemnda viser til at kjøper altså har en tinglyst rett til å ha garasjen der den ligger. Den tinglyste servitutten gir en tidsubegrenset rett til garasje, og prisavslaget skal altså utmåles med utgangspunkt i den ulempen dette representerer sammenlignet med å ha full råderett over grunnen der garasjen ligger. Nemnda kan ikke se at påstanden i rapporten om redusert attraktivitet med kr 250 000 i noen særlig grad er begrunnet. Selve konklusjonen i rapporten – at det er holdt tilbake informasjon, samt at kjøper har krav på erstatning – er rene juridiske betraktninger uten større interesse for spørsmålet om hvordan verditapet er beregnet.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at kjøper ikke har sannsynliggjort noe større verdiminus enn det skjønnsmessige anslaget som sekretariatet har utmålt i sin vurdering. Nemnda mener således kr 50 000 fremstår som dekkende for det tapet den aktuelle avviksopplysningen representerer. Nemnda tilføyer at kjøpers opprinnelige krav synes knyttet til kjøp og overføring av den aktuelle delen av naboens tomt, men dette er senere ikke utdypet eller fulgt opp. Nemnda tar derfor ikke stilling til om et eventuelt utbedringsalternativ etter avhl. § 4-12 kunne ha medført et annet resultat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).