

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-515

27.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig tomtegrense – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1992 i Fjell kommune ble solgt "som den er" for kr 4 650 000, og overtatt av kjøper den 14.8.19. Etter overtakelsen avdekket kjøper et grensemerke i en busk, og det viste seg at store deler av hagen tilhørte kommunens friareal. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ble informert om forholdet på visning. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, samt krav om erstatning for utgifter til advokat og takst på hhv. kr 56 486 og kr 13 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig tomtegrense, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Fjell kommune oppført i 1992.

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

Stilfull enebolig med god standard på innredning og utstyr – garasje og pent opparbeidet uteareal

Videre ble det under punktet "*Om eiendommen*" fremhevet:

- Boligen har en skjermet beliggenhet med pent opparbeidet uteareal.
- Fra stuen har man utgang til en solrik terrasse på ca. 118 kvm som strekker seg rundt huset.
- Pent opparbeidet hage med plen, prydbusker og en terrasse med gode solforhold. Parkering i egen garasje.
- Området er tilbaketrukket, men likevel sentralt sentralt i forhold til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Det fremgikk både av prospekt og tilstandsrapport at eiet tomt var på 668 kvm.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1992. På spørsmål om det var andre forhold ved eiendommen som var relevant for kjøper, hadde selger krysset av "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 30.7.19, og overtatt av kjøper den 14.8.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved en tilfeldighet et grensemerke i en busk i hagen. Kjøper gjorde nærmere undersøkelser, og avdekket at deler av hagen tilhørte kommunens friareal som grenset til eiendommen.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann D. som konstaterte at 140 kvm av hagearealet tilhørte kommunen. Det manglende arealet ble i takstrapporten vurdert til å medføre en verdiforringelse på kr 500 000. Fra konklusjonen hitsettes:

I ettertid er det kommet frem at stort sett hele plen og prydbuskene som ligger mot øst på eiendommen er anlagt på kommunal grunn, og hjemmelshaver har bedt om en verditakst på området som angivelig var tilhørende eiendommen.

Fremgangsmåte ved utregning av verdi på området anlagt på kommunal grunn, er følgende: Det taes utgangspunkt i salgspris på eiendommen samlet med bygningsmasse og tomt, deretter trekkes teknisk verdi for bygningsmassen fra, og man står tilbake med opparbeidet tomteverdi som i dette tilfellet utgjør 1300000,-

Eiendommens tomt er oppgitt til å være 667,6 kvm som gir avrundet 668 kvm, det området som er opparbeidet med plen og prydbusker på kommunal grunn, har en oppmålt størrelse på 141,1 kvm som gir avrundet 141 kvm. Verdi av eiendommens tomt 1300000,- deles deretter ut på det totale arealet 668 + 141 er lik 809 kvm/ 1300000 er lik 1607 pr kvm. avrundet.

Dette gir en teknisk verdi på del av eiendommen som er anlagt på kommunal eiendom til kr 226587.-

Når teknisk verdi av tomt anlagt på kommunal eiendom er utregnet, vil det være naturlig å gjøre et skjønn av hvilke forringelse det vil være for et eventuelt salg av denne eiendommen uten bigang til plen og uteområdet slik det er anlagt i dag, og konklusjon er en verdiforringelse på 500000,-

Kjøper har videre fremlagt en uttalelse fra takstmann N:

Da har jeg vært utom eiendommen deres og tatt en titt på hagen og det av arealet som det viser seg at dere ikke eier.

Det er vanskelig å vurdere hva dette har å si for verdien, men uten dette hagearealet forsvinner mye av sjarmen med eiendommen. En typisk kjøper av deres bolig er gjerne en barnefamilie og da er utearealer veldig viktig. Megleren som har stått for salget av eiendommen må også ha vurdert dette til å være prisdrivende, all den tid han har fremhevet dette i overskrift og i opplysning først i finn.no annonsen.

Jeg vurderer at huset uten dette arealet har et minimum verditap på ca kr 350 000,-

Selskapet rekvirerte på sin side verdivurdering på det tapte arealet fra eiendomsmegler R.:

Meglernes vurdering: 4.500.000,-

NB: På bakgrunn av gitt informasjon om at hageområdet på baksiden av huset ikke tilhører eiendommen. Opplyst at det er ca. 140 kvm.

Selskapet har også fremlagt rapport fra takstmann V. som skjønnsmessig beregnet verdien på delen av tomten som manglet til kr 210 000.

Ifølge selskapet, opplyste megleren som gjennomførte visning at *"alle som var på visning med han fikk informasjon om forholdet så vidt han bekjent"*.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger kjente eller måtte ha kjent til at deler av hagen var anlagt utover egen tomtegrense. Kjøper bestred at selger skulle ha påvist riktige grenser på visning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til takstrapport og advokatbistand.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og vist til at riktig tomtegrense fremgikk av kart som var vedlagt prospektet. Kjøper ble også gitt muntlige opplysninger om forholdet på visning. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tomtegrensen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en skjønnsmessig vurdering, kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har fremsatt et tilbud til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at det utmålte prisavslaget var satt for lavt. Kjøper fremla bl.a. en ny verddivurdering fra takstmann B. av 14.4.21, hvor verdien av det tapte arealet ble anslått til kr 350 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det foreligger opplysningssvikt i saken etter avhl. § 3-7, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Som sekretariatet har imidlertid nemnda funnet utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 mer krevende. Det er fremlagt flere mer eller mindre velbegrunnede estimer av kjøpers verditap. Nemnda har gått gjennom disse, og har særlig merket seg at kjøpers siste rapport – verddivurderingen fra takstmann B. av 14.4.21 – både bygger på en konkret befaring og en vurdering av tidligere fremlagte estimer. Nemnda kan ikke se at selskapet har hatt noen bemerkninger til denne. Selv om nemnda har funnet rapporten grundig og overbevisende, har nemnda likevel kommet til at takstmann B.s anslag på kr 350 000 er noe høyt. Nemnda mener derfor at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000. Nemnda anser at kostnaden til innhenting av rapporten kan inkluderes i dette beløpet.

Når det gjelder krav om erstatning til advokat på kr 56 486, viser nemnda til at mangelen må anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære etter avhl. § 4-14. I lys av de fremlagte fakturaene, legger nemnda også til grunn at det foreligger et lidt økonomisk tap på kjøpers hånd. Nemnda finner likevel at beløpet er noe høyt. I sin praksis har nemnda lagt til grunn at kjøpers tapsbegrensningsplikt, jf. avhl. § 7-2, sammenholdt med adekvansbegrensningen i avhl. § 7-1 første ledd, innebærer at kun rimelige og nødvendige utgifter til advokat kan kreves dekket. Saken reiser ikke spesielt krevende rettslige eller faktiske spørsmål, og selskapets anførsler har i stor grad vært de samme hele veien. Samlet sett finner nemnda derfor at erstatningen kan settes til kr 40 000. Forsinkelsesrente er krevd, og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).