

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-222

8.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Twist om utmåling av erstatning – uriktig eiendomsgrense – vannforsyning til nabo – verditap ved videresalg – årsakssammenheng og adekvans – avhl. §§ 4-12, 4-14, 7-1 og 7-2.

Et småbruk i Averøy kommune med våningshus oppført i 1893 og tomt med bl.a. dyrket jord og skog, ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. og overtatt av kjøper den 20.12.17. Etter overtakelsen avdekket kjøper at eiendommens areal var mindre enn opplyst, og at selger var kjent med dette. Etter grensefastsetting hos jordskifteretten tapte kjøper 20 % av arealet de hadde kjøpt, hvorav 30 % av skogarealet og 10 % av dyrket mark. Kjøper oppdaget også at de hadde vannleveringsplikt til den ene naboen. Kjøper stengte vannforsyningen, som førte til at naboen begjærte midlertidig forføyning hos namsmannen, og det oppsto kostnader i den forbindelse. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Boligen ble senere videresolgt av kjøper, som mente at småbruket ikke lengre var drivverdig med det reduserte arealet. Partene kom til enighet om at det forelå mangelsansvar, og tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers krav om erstatning. Kjøper har krevd erstatning for verditapet ved videresalget, utgifter i forbindelse med videresalg og kjøp av ny bolig, renteutgifter, flytteutgifter, dokumentavgift, videoovervåking, bygningsforsikring, advokatutgifter, kostnader ifm. forføyning, mv. Nemnda ga kjøper delvis medhold i noen av erstatningspostene, bl.a. verditap ved videresalg av boligen. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning på til sammen kr 1 235 397, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 10.11.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om erstatning som en følge av feil grensepåvisning og vannforsyning til nabo, jf. avhl. § 4-14.

Den aktuelle eiendommen er et småbruk i Averøy kommune. Eiendommen består bl.a. av et våningshus oppført i 1893, og tomt med bl.a. dyrket jord og skog.

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

TOMT

Tomteareal er ca. 65640 m2 på eiet tomt.

Dette er selve drømmen på landet! En unik perle på (...) hvis en har en småbruker drøm i magen om kanskje å dyrke sine egne grønnsaker og kanskje ha noen dyr (...)

Selve eiendommen består av hele 3 teiger og fordeles slik etter Gardskart:

Fulldyrket jord: 13,9 daa

Skog, høy bonitet: 36,4 daa

Skog, middels bonitet 25,7 daa

Uproduktiv skog: 16,1 daa

Jorddekt fastmark: 406,7 daa

Skrinn fastmark: 1 026,3 daa

Bebyggd, samferdsel, vann, isbre og snø: 2,7

Myr: 174,8

Teig 3 er registrert som jordsameie, vedlagt følger tinglyst erklæring.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/ anslåtte areal ved senere oppmåling. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Noe arealavvik trenger ikke utgjøre en mangel.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har privat grunnvannsløsning sammen med naboer. Egen trykktank i kjeller. Ingen kostnader i forhold til dette, kun strøm pr. dags dato (...)

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et tomteareal på 65 640 m², og det ble bemerket at dette var *"ca. areal, da det ikke foreligger målebrev med kun skylddelingsforretning på eiendommen"*.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte eiendommen i 2006, og at selger hadde bodd der i 11 år.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 20.12.17.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at eiendommen trolig hadde et mindre areal enn opplyst ved salget. Megleren oppga at selger hadde forklart at de ga beskjed om feil på eiendomskartet til kommunen for 8-9 år siden, men at selger ikke hadde tenkt noe mer over saken. Kjøper reklamerte til selskapet den 30.1.18.

Det ble senere fremlagt *"Tilbakemeldinger på gårdskart"* som selger i sin eiertid hadde returnert til kommunen med merknad om feil grense.

For å få klarhet i eierforholdene ble det begjært grensegang ved jordskifteretten. Jordskifterettens grensefastsetting ble avsluttet 20.7.20. Kjøper har forklart at jordskifterettens avgjørelse innebar at 30 % av skogen og 10 % av dyrket mark bortfalt. Til sammen bortfalt 20 % av arealet kjøper trodde de hadde kjøpt.

I april 2018 ble kjøper kontaktet av en nabo i forbindelse med rutinemessig avstenging av vannet. Kjøper har forklart at naboen informerte om at de var koblet på samme system. I november 2019 flyttet kjøper fra eiendommen, ettersom de ikke lenger vurderte den som drivverdig. Den ene naboen fikk da ikke lenger vann, og naboen begjærte midlertidig forføyning om å få åpnet vannforsyningen. Kjøper ble kontaktet av namsmannen, og fikk da vite at det var inngått samarbeidsavtale om vannforsyning med naboen i 2004. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 18.12.19.

Eiendommen ble videresolgt av kjøper i oktober 2020. Salgssummen ble kr 2,3 mill., dvs. kr 800 000 mindre enn hva eiendommen ble kjøpt for.

Selskapet har fremlagt en rekke forklaringer fra selger i saken.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda 18.11.20, og sekretariatet konkluderte i sin vurdering av 4.5.21 med at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendomsgrense og vannforsyningsplikt. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen etter avhl. §§ 4-12 og 4-14, slik saken var dokumentert.

Selskapet orienterte om at de valgte å følge avgjørelsen, og at de ville innhente en verdivurdering.

Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda på nytt den 8.10.21 ettersom partene ikke hadde kommet til enighet om utmålingen.

Selskapet har fremlagt en verdivurdering fra takstmann M., som ifølge kjøper jobbet i samme firma som takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Takstmann M. viste bl.a. til at skog ble omsatt for priser mellom kr 500 til kr 2 000 per dekar, og anslo verdien av det tapte arealet til totalt kr 12 500. Takstmann M. mente samtidig at det aktuelle avviket ikke ville hatt betydning for eiendommens omsetningsverdi på salgstidspunktet. Det ble pekt på at eiendommens karakter var småbruk, men at de fleste slike eiendommer i dag ble brukt som boligeiendommer uten aktiv drift. Takstmann M. mente heller ikke at opplysninger om leveringsplikt ville hatt betydning for omsetningsverdien på salgstidspunktet.

Kjøpe har vist til en verdivurdering fra meglerforetak N. datert 11.1.19, som la til grunn en markedsverdi på kr 2,85 mill.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann F., som konkluderte med et samlet verditap på kr 500 000. Takstmann F. bemerket bl.a. at eiendommen ble kjøpt for å drive gård/småbruk, men at eiendommen grunnet det tapte arealet fremsto mer som en enebolig med stor tomt.

Kjøper har i hovedsak anført at selskapet var fullt ut ansvarlig for kjøpers tap ved videresalget. Det ble særlig vist til at boligen ble videresolgt for kr 800 000 mindre i 2020, og at kjøper ble tilkjent differansen mellom kjøpe- og salgssummen i Rt. 2010 s. 1395. I den aktuelle perioden hadde det vært jevn boligprisstigning i området, og det var ikke holdepunkter for annet enn at boligen ble solgt for markedspris. Kjøper viste videre til de sakkyndige vurderingene, og mente at vurderingen fra takstmann M. ikke kunne hensyntas. Foruten verditapet krevde kjøper erstattet utgifter i forbindelse med videresalg og kjøp av ny bolig, renteutgifter, flytteutgifter, dokumentavgift, videoovervåking, bygningsforsikring, advokatutgifter, kostnader ifm. forføyning, mv.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for direkte og indirekte tap etter avhl. § 4-14, til sammen kr 1 235 397, med tillegg av forsinkelsesrente fra 10.11.20, jf. rentel. § 2. Advokatutgifter utgjorde kr 37 000 inkl. mva., og i tillegg kom kostnader for innhenting av takstrapport på kr 9 545 inkl. mva., og megler på kr 1 875 inkl. mva.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger noe verditap, samt at det ikke var grunnlag for å tilkjenne erstatning for de øvrige anførte tapspostene. Det ble særlig vist til takstmann M. sin verdivurdering, samt til at det ikke var årsakssammenheng mellom tapet ved salget av eiendommen og forholdene det var reklamert over.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet mente at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at verditapet ved videresalget i sin helhet skyldtes manglene selger heftet for, og tilkjente kjøper etter en skjønnsmessig vurdering kr 200 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til nødvendige advokatutgifter. Hva gjaldt øvrige tapsposter, konkluderte sekretariatet med at alminnelige vilkår om adekvans og årsakssammenheng ikke var oppfylt.

Selskapet orienterte om at de ville følge avgjørelsen.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt sitt krav mot selskapet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det ved salget var gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om eiendommens grenser og plikt til

vannforsyning til naboen. Kjøper har krevd sitt økonomiske tap erstattet, og spørsmålet for nemnda gjelder utmålingen av erstatningskravet, jf. avhl. § 4-14 andre ledd, jf. §§ 7-1 og 7-2.

Kjøper har for det første anført at det foreligger et verditap på kr 800 000, som ble sannsynliggjort ved videresalget av eiendommen i oktober 2020. Kjøperne overtok eiendommen 20.12.17, og de flyttet fra eiendommen i november 2019.

Nemnda har ved vurderingen av hvilket verditap som er sannsynliggjort, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerket:

Flertallet er enige med kjøper i at i utgangspunktet kan kjøpesummen ved videresalget av boligen være godt egnet til å belyse den verdimeslige betydningen av manglene. Det er kjøper som har bevisbyrden for verditapets størrelse, og det må sannsynliggjøres at tapet ved videresalget i sin helhet skyldes manglene som selger hefter for, og at tapet ikke kunne ha vært unngått eller begrenset.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken fremstår for oss mener vi at kjøper ikke har sannsynliggjort at verditapet ved videresalget i sin helhet skyldes manglene selger hefter for. Verditapet ved videresalget er høyere enn verditapet anslått av sakens tre fagkyndige, og vi oppfatter også at boligen ble markedsført som en enebolig – ikke som et småbruk ved videresalget. Når det for øvrig ikke er lagt frem nærmere dokumentasjon på hvordan eiendommen ble markedsført ved videresalget (i salgsprospekt mv.), hvordan markedsutviklingen i området hadde vært i senere tid, eller nærmere opplysninger om de konkrete omstendighetene rundt videresalget, anses ikke kjøpers bevisbyrde oppfylt.

Sekretariatet mener likevel at det har formodningen mot seg at opplysningssvikten ikke hadde en verdiforringende effekt. Eiendommen ble solgt som et småbruk i 2017, og da vil arealene som kan benyttes til drift være av økonomisk betydning. Selv om det ikke er tale om dyrket mark, har F. forklart at arealene kunne vært benyttet til vedhogst, beiteområde for sauer/geiter og til bier. Når det er sagt, finner vi det fortsatt uklart om den gjengse kjøper ville delt kjøpers oppfatning om at småbruket ikke lenger var drivverdig grunnet det tapte tomtearealet. F. har forklart at eiendommen nå fremstår mer som en enebolig med stor tomt enn som et småbruk, mens M. har forklart at eiendommens karakter er og var småbruk. Under disse omstendighetene finner vi ikke å legge et verditap på kr 450 000 til grunn for dette forholdet. For øvrig deler vi F.s syn om at leveringsplikten er negativ for eiendommens verdi. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har vi funnet at det samlede erstatningsbeløpet for verditapet passende kan settes til kr 200 000.

Som påpekt av sekretariatet, er det fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken av eiendommens markedsverdi, herunder den økonomiske betydningen av manglene. Flertallet finner det hensiktsmessig å gi en kort sammenfatning av disse vurderingene:

Meglerfirma N. har i januar 2019 foretatt en verdivurdering av eiendommen for kjøperne, hvor tomtearealet er angitt å være 65 640 kvm. Dette er altså det samme tomtearealet som var oppgitt ved kjøpernes kjøp av eiendommen. Markedsverdien er anslått å være kr 2 650 000, noe som er kr 450 000 mindre enn hva boligen ble solgt for i 2017. Det fremgår ikke av verdivurderingen hvorvidt det er hensyntatt den forpliktelse som følger av vannforsyningsavtalen med naboeiendommen.

I forbindelse med kjøpernes salg av eiendommen, ble det utarbeidet en tilstandsrapport i mai/juni 2020. Denne tilstandsrapporten er basert på eiendommens korrigerte areal, samt opplysningen om at det forelå en vannforsyningsavtale med naboeiendommen.

Tilstandsrapporten bygger altså på korrekte opplysninger om de omtvistede forholdene. Markedsverdien av eiendommen er i tilstandsrapporten satt til kr 2 990 000, noe som er kr 110 000 lavere enn prisantydningen, og salgssummen, ved kjøpernes kjøp av eiendommen.

Takstmann M. foretok i juli 2021, etter oppdrag fra selskapet, en vurdering av verdien på arealet som det etter jordskifterettens avgjørelse i juli 2020 ble avklart at ikke tilligger eiendommen, samt om *"korrekte opplysninger ville medført et verdiminus ved salget av eiendommen i 2017"*. Det fremgår av vurderingen at verdien av skogsarealet som ikke tilhører eiendommen estimeres til kr 12 500. Etter vurderingen ville det ikke medført et verdiminus ved salget i 2017 om det var gitt korrekte opplysninger om eiendommens areal eller samarbeidsavtalen om vannforsyning.

I september 2021 ble det etter oppdrag fra kjøperne utarbeidet en verdivurdering av takstmann F. Bruksverdien av skogsteigen stipuleres til kr 30 000. Hva gjelder mangelen knyttet til vannforsyningsavtalen, tok takstmannen utgangspunkt i en omlegging av vannsystemet. Dette ble stipulert til kr 50 000. Samlet sett konkluderer takstmannen med at *"korrekt opplysninger vedr areal, vannforsyningsavtale og begrensninger i utnyttelse av eiendommen ville medført et verdiminus på ca kr 500 000 ved salget i 2017"*. Flertallet bemerker at takstmannen synes å ha lagt vekt på at *"eneste adgang til denne skogsteigen er over tunet, dyrka mark ved boligen. Konsekvensene av dette er en vesentlig begrensning i klagerens utnyttelse av eiendommen"*. Slik saken er opplyst, finner flertallet det uklart om arealavviket medfører en vesentlig begrensning i kjøpernes utnyttelse av eiendommen.

Etter flertallets skjønn er det ut fra gjennomgangen ovenfor vanskelig å utlede noe klart om verditapets størrelse i denne saken, men flertallet kan uansett ikke se at det er sannsynliggjort at verditapet ved videresalget i sin helhet skyldes manglene selger hefter for. Det er ingen av de fagkyndige vurderingene som legger til grunn et så vidt høyt verditap som kr 800 000. Ved sin vurdering legger flertallet til grunn at eiendommen både ved salget i 2017 og i 2020 er markedsført som et småbruk. Uttalelsen fra eiendomsmegleren i januar 2019 kan tale for at markedet hadde falt noe siden kjøpers kjøp av eiendommen, eller at kjøper betalte en noe høy pris ved sitt kjøp. Tilstandsrapporten som ble utarbeidet i mai/juni 2020, som er basert på korrekt informasjon om areal og vannforsyningsavtale, taler på sin side for at boligens markedsverdi på dette tidspunktet var i underkant av kr 3 millioner. Dette er de to fagkyndige vurderingene som er mest tidsnære, og som vanskelig kan underbygge et verditap på kr 800 000. Flertallet viser videre til at eiendommen ble solgt i oktober 2020 etter at den hadde vært fraflyttet i omkring ett år, noe som også fremgår av bildene i salgsprospektet. Det er en mulighet for at dette kan ha påvirket prisen. Flertallet viser også til at det i salgsprospektet ved salget i 2020 fremgår at tomtearealet er *"ca. 55000 m²"*, samt at det er *"pågående Jordskiftesak angående skogsteig og grense mot nabo. Forventet at ca 10 mål skog og 2 mål dyrket mark bortfaller"*. Salgsprospektet uttrykker følgelig en usikkerhet om arealenes størrelse, og ordlyden er i tillegg noe tvetydig om hva som kan forventes om arealets endelige størrelse. Begge disse forholdene kan ha vært egnet til å påvirke prisen ved videresalget. Det er for øvrig uklart for flertallet hvordan jordskifterettens dom og jordskifteavgjørelse 20.7.20, da eiendommens areal ble endelig avklart, ble innarbeidet i salgsdokumentasjonen ved videresalget.

Det er for nemnda fremlagt en uttalelse fra meglerfirma N. over prisutviklingen på solgte eneboliger og fritidsboliger i området i perioden 1.1.18 til 4.1.22. Det fremgår av uttalelsen at *"årsaken var fordi megler har gitt en verdivurdering på (eiendommen) i 2019"*. Av uttalelsens oppsummering fremgår at det ikke har vært noen vesentlig prisutvikling på solgte eneboliger og fritidsboliger i området i den aktuelle perioden. Flertallet bemerker at uttalelsen ikke kommenterer prisutviklingen for småbruk, som denne saken omhandler. Slik flertallet ser det, er uttalelsen uansett ikke egnet til i særlig grad å belyse verditapets størrelse ved videresalget.

Selv om flertallet ikke finner det sannsynliggjort at verditapet er så vidt stort som anført av kjøper, er flertallet enig med sekretariatet i at det er sannsynliggjort at manglene hadde en

verdiforringende effekt. Flertallet viser på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, og er enig i at verditapet passende kan settes til kr 200 000.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet er enig i at det ikke er sannsynliggjort at verditapet tilsvarer differansen mellom kjøpesummen i 2017 og salgssummen ved videresalget i 2020. Etter mindretallets syn tilsier imidlertid det samlede opplysningsbildet at verditapet er høyere enn flertallet har lagt til grunn. Etter mindretallets syn fremstår verdivurderingen utarbeidet av takstmann F. i september 2021 som den grundigste vurderingen som er innhentet, da den redegjør godt for hvilke konsekvenser tap av det faktiske arealet vil få, samt hvilken betydning samarbeidsavtalen om vannforsyning vil ha. Mindretallet kan ikke se at det er noen spesielle holdepunkter for at det er andre konkrete forhold ved eiendommen som skulle føre til en langt lavere salgssum i 2020 enn i 2017. I vurderingen av hva som er korrekt utmåling av erstatning må det likevel hensyntas at arealet ved salget i 2017 ble oppgitt som et omtrentlig areal, og at eiendommen er av en slik art at man generelt må ta høyde for svingninger i salgspris utfra den konkrete interessen som er for slike eiendommer til enhver tid. Den generelle prisutviklingen for eiendommer i området har vært tilnærmet lik null i tidsrommet fra 2017 til 2020. Mindretallet finner etter en skjønnsmessig vurdering at takstmann F. sin vurdering som konkluderer med at korrekt opplysning om forholdene ville medført et verdiminus på ca. kr 500 000 ved salget i 2017, er et fornuftig utgangspunkt for hva som er korrekt erstatning for verditapet.

En samlet nemnd slutter seg til sekretariatets konklusjon hva gjelder de øvrige erstatningsposter med følgende bemerkninger:

Nemnda finner at kjøpers krav om erstatning for dokumentavgift skal tas til følge for så vidt gjelder verditapet på kr 200 000. Disse kostnadene står i nødvendig årsakssammenheng med manglene, jf. også Rt. 2010 s. 1395. Kjøper tilkjennes kr 5 000 i erstatning for denne posten.

Nemnda finner det slik saken er opplyst ikke sannsynliggjort at utgiftene til midlertidig forføyning har nødvendige årsakssammenheng med mangelen, og kravet tas ikke til følge.

Nemnda tar kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat til følge, dog slik at nødvendige advokatkostnader for nemnda settes til kr 10 000, med tillegg av advokatkostnadene kjøper ble tilkjent ved sekretariatets behandling av utmålingsspørsmålet (kr 17 913). Kravet om erstatning for utgifter til takst og innhenting av megleruttalelse, tas også til følge. Kjøper tilkjennes for disse siste postene kr 11 420.

Oppsummeringsvis tilkjennes kjøper erstatning med kr 244 333 (kr 217 913 + kr 5 000 + kr 10 000 + kr 11 420). Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).