

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-747

7.9.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig tomtegrense – opparbeidet hage på nabotomt – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 7 580 000, og overtatt av kjøper den 1.6.21. Ved salget ble det blant annet opplyst om en solrik tomt, og en pent opparbeidet hage med mye boltreplass. Det ble også lagt frem flere bilder av boligen og terrassen med tilhørende uteområde, hvor blant annet flaggstang, lekestue og busker var avbildet. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at tomtegrensen ikke gikk ved vollen, men 3,5 m fra husveggen og at tomtearealet på en side av boligen lå på kommunal grunn og var regulert som friområde. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tomtens størrelse som hadde virket inn på avtalen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper hadde fått det tomtearealet som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 160 000, samt forsinkelsesrente fra 25.3.22.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Oslo oppført i 1989.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om en solrik tomt med utsikt og dobbeltgarasje. Det hitsettes følgende fra prospektets punkt om "*Uteområde*":

Utgang fra stuen til en stor terrasse med nye terrassebord fra 2016. Terrassen vender mot vest med gode solforhold på ettermiddags- og kveldstid. Terrassen fungerer som en forlengelse av boligen på sommerhalvåret - et perfekt samlingssted for hygge. Ellers har eiendommen en pent opparbeidet hage med mye boltreplass for liten og stor.

Det ble i prospektet også opplyst at naboen ifølge selger hadde søkt om å bygge to eneboliger. Det var inntatt bilder i prospektet som viste en lekestue og en flaggstang på uteområdet. Det ble opplyst om tomteareal på 633 m², og inntatt et kart.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1999. På spørsmål om kjennskap til "*forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser*" svarte selger "ja" og opplyste:

Naboen (..) har søkt om å bygge 2 eneboliger. Kjøper må gjøre seg kjent med søknadsprosessen.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte blant annet et kart fra Plan- og bygningsetaten datert 23.2.21 som viste eiendommens grenser.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 580 000 ved kjøpekontrakt datert 17.3.21 og 25.3.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Ifølge kjøper fikk naboen i november 2021 oppmålt og påvist eiendomsgrensen. Det ble da avdekket at tomtegrensen ikke gikk ved vollen, men 3,5 meter fra husveggen til kjøpers eiendom.

Kjøper har lagt frem en reklamasjonsrapport av 29.1.22 utarbeidet av takstmann A. Takstmann A. slo fast at det ikke var funnet noe faktisk arealavvik hva gjaldt tomtens størrelse i kvadratmeter. Det hitsettes følgende fra rapporten:

Selgers informasjon om tomtegrensen skal ha gått ut på at grensen gikk på toppen av vollen, ikke nede på plenen slik den gjør i virkeligheten. Konsekvensen blir at nybygget kommer langt nærmere husveggen enn forespeilet og det må fravikes et tomteareal på ca 132 kvm, hvorav halvparten flat gressplen og halvparten skrånende voll.

Samtidig som dette ble oppdaget, ble forsikringstaker oppmerksom på at noe av terrassen, hele uthuset og gressplen mot (...) i vest også ligger utenfor tomtegrensen.

Takstmann A. ga en verdivurdering på til sammen kr 928 000, basert på en tomteverdi på kr 6 000 per kvm.

Selskapet har fremlagt en e-post av 7.3.22 fra megleren som gjennomførte salget, som avviste å ha opplyst at tomtegrensen gikk ved vollen ved salget.

Selskapet har fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegler H. datert 14.07.22 som vurderte det slik at det var lite sannsynlig at eiendommen ville blitt solgt for en lavere pris til en annen kjøper.

Megler H. anslo kostnadene for å flytte dukkehus og flaggstang inn på tomta, samt fjerne del av veranda, til kr 200 000.

Kjøper har anført at det ble gitt manglende opplysninger om at plenen var opparbeidet på nabotomten. Kjøper anførte også at det var gitt uriktige opplysninger ved at forholdene på stedet var egnet til å skape inntrykk av at grensene gikk et annet sted enn det som var korrekt. De manglende og uriktige opplysningene hadde virket inn på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 1 160 000. Vurderingen fra megler H. var ikke relevant, ettersom megleren ikke hadde befart boligen. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav regnet fra 25.3.22.

Selskapet har anført at det verken var gitt manglende eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at opparbeidelsen av tomten fremsto som uriktig, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste til FinKN 2015-350, FinKN 2017-436 og FinKN 2018-484.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om tomtegrensen. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Sekretariatet vil bemerke at retts- og nemndspraksis har lagt til grunn at uriktige tomtegrenser kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, dersom tomtens opparbeidelse gir kjøper en klar forventning om eiendommens faktiske grenser. Dette vil gjelde selv om tomtens opplyste areal størrelsesmessig stemmer.

(...)

I reklamasjonsrapporten er det lagt til grunn at arealet mellom den faktiske tomtegrensen og toppen av vollen utgjør ca. 132 m². Omtrent halvparten av arealet består av flat gressplen, resten av skrånende voll. Når det gjelder arealet mellom den faktiske tomtegrensen og veien utgjør dette ca. 167 m².

Ved salget ser det for sekretariatet ut til at det var vinter. På bildene i salgsoppgaven er det snø på bakken. Det er ikke opplyst fra partene om det var snø også ved befaring, men dette kan i tilfelle innebære en usikkerhet knyttet til tomtegrensene fordi man eksempelvis ikke ser om det er plen hele veien ut til vollen etc. Det vil i så fall være nærliggende å kontrollere de vedlagte kartene noe nærmere. At arealangivelsen i salgsdokumentene er korrekt trekker også i retning av at det ikke er gitt gale opplysninger, og det samme gjør det faktum at eiendomsgrensene fremgikk av de fremlagte kartene. Dette er forhold som trekker i retning av at det samlede opplysningsbildet tilsier at det ikke ble gitt uriktige opplysninger.

På den andre siden utgjør både vollen og veien en naturlig avgrensning av eiendommen, som det kan være naturlig å ta utgangspunkt i. Det er ikke noe ved terrengforholdene eller plassering av bygninger på naboeiendommen som tilsier at vollen ligger godt inne på naboens eiendom. Ut fra bildene er det også naturlig å legge til grunn at dukkehuset tilhører boligen, og man vil normalt forvente at en slik bygning ligger inne på ens egen tomt. Det samme gjelder flaggstangen. Det er ingen andre bygg eller annet i nærheten som tilsier at dette tilhører noen andre. Buskene som er plantet mellom huset og vollen var også avbildet i prospektet (...). Disse gir i seg selv ikke noen indikasjon på noen tomtegrense slik en hekk eller annet kunne gjort. Slik de er plantet, omtrent midtveis mellom vollen og huset, fremstår de som ordinære busker på eiendommen. Vi viser også til at nemndspraksis i flere saker har lagt til grunn at det ikke kunne forventes av kjøper at han oppdaget avvik ut fra kart som fulgte vedlagt salget, jf. eksempelvis FinKN 2017-436 og FinKN 2018-484.

Etter en samlet vurdering er sekretariatet av den oppfatning at kjøper kunne forvente at eiendomsgrensene fulgte det flate planerte området på eiendommen på begge sider av huset. Vi har i avgjørelsen lagt særlig vekt på at det aktuelle området fremsto sammenhengende planert, og at naturlige eiendomsgrenser etter sekretariatets vurdering ville være ved vollen og mot veien.

Plassering av busker, dukkehus og flaggstang underbygger det som er en nærliggende forståelse av arronderingen. Det er da gitt en uriktig opplysning når grensene har vist seg å gå et godt stykke fra dette. Sekretariatet har vurdert om avviket er så vidt stort at kjøper burde reagert når det samlede arealet uansett er så vidt begrenset, men har i tråd med praksis fra Finansklagenemnda kommet til at det ikke er grunnlag for å konkludere med dette.

Vi kan imidlertid ikke se at kjøper hadde grunn til å forvente at skråningen mot vollen var en del av eiendommen. Vi viser herunder til at det er lagt frem uttalelser fra megler som avviser at det på visning skal ha blitt opplyst at tomtegrenen gikk ved vollen. Slik saken er dokumentert kan vi heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger selv skal ha uttalt at vollen tilhørte eiendommen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, finner nemnda at dette må fastsettes temmelig skjønnsmessig. Nemnda har merket seg takstmann A.s matematiske utregning av tomteverdien, men mener også det må tas høyde for den nå fremlagte vurderingen fra eiendomsmegler H. om at det manglende arealet representerer et meget begrenset verditap for kjøper. Nemnda finner derfor at et passende prisavslag kan settes til kr 350 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).