

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-851

20.10.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – uriktig tomtegrense – reklamasjonsfristen – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

En enebolig i Sandefjord kommune ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at byggeår var ukjent, men at boligen var renoverert i 2005/06. Det fremgikk av prospektet at tomtearealet var ca. 1 000 m² sammen med en naboseksjon. Kjøper har forklart at han mottok en minnepinne i kontraktsmøtet, men at han ikke sjekket innholdet på denne før våren 2021, da det oppsto en konflikt med naboen angående tomtegrensen. På minnepinnen lå det et seksjoneringskart, som viste riktig grense på tomten mot naboseksjonen. Partene var uenige om dette kartet også var inntatt i salgsdokumentene. Kjøper reklamerte til selskapet den 30.3.21 over avvik ved tomteareal, i tillegg til feil ved vinduer, lekkasje i gang og fuktinntrenging i garasjevegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vurderingen av innvirkningsvilkåret.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for verditap på mellom kr 200 000 og kr 300 000, utbedringskostnader for tak kr 59 863, sakkyndigutgifter kr 9 498, saksomkostninger, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført å utgjøre mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

1. Uriktig tomtegrense
2. Dårlig forfatning på vinduer
3. Vannlekkasje i gangen
4. Fuktinntrenging i garasjevegg
5. Dårlig drenering

Boligen er en enebolig i Sandefjord kommune. Det ble opplyst at byggeåret var ukjent, men at boligen ble renoverert i 2005/2006.

Det ble opplyst om følgende i prospektet:

Enebolig av opprinnelig eldre alder som er vesentlig oppgradert i 2005, 06 med bl a 3 nye bad, 2 nye kjøkken, 2 nye sikringsskap samt overflater i alle innvendige rom. Det er samtidig lagt nytt yttertak, drenering, vinduer, utvendig kledning er skiftet, samt inngangspartiet med hall tilbygget. Boligen fremstår generelt som meget pent oppusset med meget god standard og gir et godt inntrykk.

Videre hitsettes det fra prospektets punkt om tomten:

Tomteareal er ca. 1000 m² på eiet tomt. Areal er for begge seksjoner. Eiendommen er seksjonert, hvor denne boligen er seksjon 1 og nabo mot sør er seksjon 2. Denne seksjonen disponerer utearealer nord for hekk mellom boenhetene. Se vedlagte seksjonering med kart.

Denne eiendom sin del er flat og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Det er opparbeidet flere uteplasser, med sol fra morgen til sent på kvelden. Gårdsplass er steinlagt med belegningsstein.

Oppgitt tomteareal er totalt for begge seksjoner. I følge Stokke kommune er tomten ikke oppmålt, men er hentet fra kommunens GAB-register. Tomteareal kan således ikke garanteres.

Om garasjen ble det opplyst følgende:

Frittstående garasje bygget i 2012 med støpt gulv og leddport med fjernstyrt motorstyring. Gulvet loft på ca 30 m² med trapp fra garasje. Diverse lysarmatur og stikkontakter i begge etasjer.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Enebolig over 3 plan ombygget og betydelig modernisert i 2006. Opprinnelig byggeår er ikke kjent. (...) Tomten og uteområdet er flatt med pent opparbeidet hagetomt. Plen og grøntarealer. Div beplantning. Tuja-heller og store trær. Steinlagt gårdsplass med belegningsstein i betong. Boligen er meget godt vedlikeholdt. Det tilhører stor garasje og vedbod. Boligen er betydelig oppgradert i 2006. Tilbygg/inngangsparti. Garasje bygget i 2012. Havestue bygget i 2012 på eksisterende terrasse.

Alle punkter i tilstandsrapporten ble gitt TG 1, herunder drenering, vinduer og garasje. Det ble opplyst om ny drenering i 2006. Om vinduene ble det gitt følgende opplysninger:

Sidehengslede loftshaltvinduer fra 2005 og 2009. Malt, 2-lags energiglass. Ventiler i overkant av vindu. Noen vinduer har fastkarm i midtre felter. Vinduer i havestue er av type skyvedører med enkle glass. Vinduer i underetasje av type innadslående rømningsvinduer. Totalt 5 stk Malt 2-lags energiglass.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2010. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved drenering, fukt i kjeller, og utettheter i tak/fasade.

Vedlagt salgsdokumentene fulgte et situasjonskart datert 9.9.16, som viste tomtegrensen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt datert 31.1.17 og opplyst overtatt 1.3.17.

Kjøper har opplyst at han i kontraktsmøtet fikk med seg en minnepinne, men at innholdet på denne først ble undersøkt våren 2021 da det oppsto en krangel med nabo angående grensene. Seksjoneringskartet som lå på minnepinnen viste med farger hvilken del av tomten som tilhørte hver seksjon, og hva som var fellesareal.

Kjøper reklamerte over avvik ved eiendommens areal den 30.3.21. Det ble samtidig reklamert over dårlig forfatning på vinduer, vannlekkasje i gangen og fuktinntrenging i den ene garasjeveggen.

Kjøper har fremlagt en befaringsrapport fra takstmann S. datert 20.10.21:

På befaringsdagen:

Felles tomt med nabo, tomt er naturlig avdelt med hekk og gårdsplass. Det er tydelig tegn på lekkasje igjennom yttertak over entre. Det delvis sverte sopp i vinduskarmer og noen vinduer går dårlig opp/igjen. Det er sverte sopp på murvegg i kjeller rom (soverom) bak seggen. Noen mindre fuktmerker på innsiden av garasjevegg, Gavl vegg.

Avvik

1. Tomt. Fellestomt på 1 006 kvm, gjelder for to eneboliger, (A og B). Tomten er naturlig oppdelt mellom disse boliger. En hekk som deler av tomten så pluss/minus på midten, samt går det en vei inn til B ved siden av gårdsplass til A, gårdsplass til A er belagt med belegningsstein, samt er det satt opp lysstolper i skille mot vei inn til B. Konklusjon: Ja det er en fellestomt med to eneboliger på, forskjellige eiere, tomte areal på

1 006 kvm er for hele fellestomten, grenser for areal for disse to eneboligen er naturlig satt med hekk og gårdsplass. Opplyst at deler av tomt er fellesareal. Ny eier har oppdaget at et areal foran garasje er et felles areal med nabo, da dette arealet er naturlig avgrenset for bolig A. Kan det ha en avgrensning økonomisk ved videre salg. Da nabo har rett til å bruke plassen.

2. Lekkasje. Det er lekkasje igjennom yttertak for tilbygget entre, Tydelig tegn på at det kommer fukt inn i en hjørnekasse, der nytt tilbygg treffer opprinnelig bolig, samt er det fuktmerker i himlingen i entre 1 .etg. Lekkasje punktet er mest sannsynlig i overgangen yttertak tilbygg mot eldre del av boligen. Konklusjon: Det må utføres rap/tetting av yttertak tilbygg, fare for mer skade. Hjørnekasse må åpnes for kontroll av skjulte skader, samme gjeler himling i entre med fuktmerker (himling må skiftes uansett). Utviklingstiden er noe vanskelig å sette, da konstruksjoner ikke var åpnet, men antatt over noe tid (1 til 3 år).

3. Vinduer. Svertesopp i karmen på flere vinduer, samt er flere vinduer vanskelig å åpne og lukke. Årsak til dette kan være flere. Utett rundt vinduer så det kondenseres, dårlig inneklimate, da med tanke på lufting, dårlig lufting kan også føre til kondensering vedrørende vinduer. Konklusjon: Kondensering på/rundt vinduer kan føre til svertesopp og at enkelte vinduer blir vanskelig å åpne og lukke. Undersøke tettingen rundt vinduer utvending og innvending, samt kontrollere luftingen av boligen/inneklimate.

4. Soverom i kjeller. Det er en del svertesopp på murvegg bak seng i soverom. Gjelder den delen av murvegg som er under terreng og bak sengen. Årsak kan være dårlig drenering, så mur blir fuktet opp, eller kapillæroppsugning av fukt fra grunn. Men kan også være på grunn av at seng står inntil vegg, når ting står helt inntil vegg under terreng, blir det dårlig lufting bak disse ting, og det fører til fukt/kondens som igjen fører til svertesopp. Konklusjon: Vanskelig å sette en konkret årsak, bør undersøke om dette blir bedre ved å flytte ting ut fra vegg under terreng, ting bør stå ca. 5 cm fra vegg, så luft kommer til bak. Hvis ikke så må det gjøres noe med dreneringen.

5. Garasje. Yttervegg på garasje er liggende kledning rett på reisverk, da ved forskjellige temperaturer vil kledningen trekke seg sammen/utvide seg. Så ved nedbør/regn sammen med vind, vil fukt/vann presse seg inn på enkelte plasser, når kledning ligger rett på reisverk, uten vindtetting.

Utbedringskostnader for lekkasjen gjennom yttertaket ble anslått til kr 59 863 inkl. mva.

Kjøper fremla også en verdivurdering fra eiendomsmegler V. datert 13.12.21:

Vi viser til vår befaring av eiendommen den 30.11.21. Ovennevnte eiendom ble solgt i januar 2017, og det opplyses om fra deres side at det har fremkommet at eiendommen har et fellesareale foran garasjen som det ikke ble opplyst om ved inngåelse av handelen. På bakgrunn av deres henvendelse har vi vurdert hva en verdireduksjon kan utgjøre basert på disse opplysningene.

(...)

Vi anser at hovedtapet ligger i at fellesarealet kan begrense bruken av garasjen og den naturlig tilliggende gårdsplassen. Vi presiserer at vi ikke har gjennomgått byggesøknaden for garasjen som ble oppført i 2012 og kan dermed ikke med sikkerhet si om garasjen er plassert delvis på arealet som disponeres av snr. 2 eller ikke da det ikke har blitt foretatt ny oppmåling og kartet i seksjoneringsbegjæringen er noe utydelig.

Undertegnede har besiktiget eiendommen sammen med nåværende eier (kjøper), og på bakgrunn av besiktigelsen og mottatte opplysninger har vi kommet frem til at ovennevnte lovlighetsmangler medfører at eiendommen kan ha et verditap på ca kr 200 000,- til kr 300 000,-. Det presiseres at det er vanskelig å fastsette og konkretisere et slik tap.

Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendommens tomteareal. Kjøper anførte videre at det ble gitt uriktig tilstandsgrad for vindu, takkonstruksjonen og dreneringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning for verditap på kr 200 000 til kr 300 000, utbedringskostnader for tak på kr 59 863, sakkyndigutgifter på kr 9 498, og saksomkostninger, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det anførte arealavviket ikke var et avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre hadde kjøper reklamert for sent, og det forelå uansett ikke noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen for arealavviket ikke startet å løpe før kjøper sjekket innholdet på minnepinnen, og at kjøper dermed hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at kjøper hadde noen tilskyndelse eller oppfordring til å sjekke minnepinnen før diskusjonen med naboen om arealet oppsto våren 2021. Kjøper måtte uansett kunne forvente at alle relevante kart og kartutsnitt fulgte den skriftlige salgsoppgaven, og bør ikke bære risikoen for at supplerende informasjon befant seg på en minnepinne som først ble overlevert i kontraktsmøtet.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har en samlet nemnd kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Nemnda er ikke uenig i at forholdene knyttet til vinduene, gangen, garasjeveggen og dreneringen skal inngå i helhetsvurderingen, men det dominerende mangelsforholdet er klart nok det aktuelle arealavviket. Arealavviket i denne saken innebærer imidlertid kun at et mindre område av tomten ligger i felleseie med naboen, i stedet for å være kjøpers eiendom. Det er ingen opplysninger om hva slags tvist som har oppstått med naboen, herunder hvilke konkrete begrensninger avviket hevdes å bety for kjøper. Den innhentende meglervurderingen av 13.12.21 taler kun om et verditap, og at fellesarealet "*kan*" begrense bruken av garasjen og gårdsplassen foran. Selve verdivurderingen er dessuten temmelig skjønnsmessig, og det er klart understreket at "*det er vanskelig å fastsette og konkretisere et slikt tap*". Samlet sett finner nemnda at forholdet ikke representerer noe markant og åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente, og vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum er ikke oppfylt.

En samlet nemnd er likevel enig med sekretariatet i at det som utgangspunkt foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises her til sekretariatets begrunnelse:

I nærværende sak er det ikke angitt feil størrelse på arealet, men eiendommen fremstår på en annen måte enn seksjoneringen tilsier. Slik forholdene var på stedet ved salget med steinbelagt gårdsplass foran kjøpers bolig og garasje, og grus på den andre siden av lysstolpene på siden av garasjen, fremstår dette å være en naturlig del av grensen mellom arealene disponert av de to seksjonene. Videre fremstår hekken slik at den utgjør et naturlig skille, slik at området nord for hekken fremsto å være allokert til kjøpers seksjon.

Det er etter nemndspraksis det samlede opplysningsbildet som avgjør om det er det gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Selskapet anfører som nevnt at det ikke noen steder er opplyst at seksjonen har eksklusiv rett til fellesarealet under henvisning til følgende i prospektet:

"Tomteareal er ca. 1000 m² på eiet tomt. Arealet er for begge seksjoner. Eiendommen er seksjonert, hvor denne boligen er seksjon 1 og nabo mot sør er seksjon 2. Denne seksjonen disponerer utearealer nord for hekk mellom boenhetene. Se vedlagte seksjonering med kart."

"Denne eiendom sin del er flat og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Det er opparbeidet flere uteplasser, med sol fra morgen til sent på kvelden. Gårdsplass er steinlagt med belegningsstein. Oppgitt tomteareal er totalt for begge seksjoner. I følge Stokke kommune er tomten ikke oppmålt, men er hentet fra kommunens GAB register. Tomteareal kan således ikke garanteres".

Slik sekretariatet leser denne uttalelsen må det forstås slik at kjøper alene kunne disponere utearealer nord for hekken mellom boenhetene og den steinlagte gårdsplassen.

Når det gjelder garasjens plassering må det etter sekretariatets vurdering være klart at man som utgangspunkt må kunne legge til grunn at en garasje er plassert i tråd med arealdisponeringen i seksjoneringen, med mindre det er gitt opplysninger om noe annet.

Etter en samlet vurdering er sekretariatet av den oppfatning at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om arealene ved salget. Vi har i vurderingen særlig lagt vekt på hvordan tomten fremsto ved salget, samt at det ikke er sannsynliggjort at seksjoneringskartet forelå på tidspunktet for budaksept.

Det springende punktet for nemnda blir imidlertid om innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 også er oppfylt. Sekretariatet har kommet til at så er tilfellet, og vist til følgende:

Spørsmålet videre er om opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at manglende opplysninger ikke har virket inn, se Rt. 2003 s. 612 og eksempelvis FinKN 2018-354. Det er videre et spørsmål om en manglende opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere. I FinKN 2018-354 sier nemnda at det er kjøpers berettigede forventning ut fra det totale opplysningsbildet ved salget som avgjør om innvirkningskriteriet er oppfylt.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at selskapet har oppfylt sin bevisbyrde for at de mangelfulle og uriktige opplysningene om bruk av arealet ikke har virket inn på avtalen. Vi har i vurderingen særlig vektlagt verdivurderingen fra (megler) hvor det uttales at fellesarealet kan begrense bruken av garasjen og den naturlig tilliggende gårdsplassen og har vurdert verditapet på eiendommen til ca. kr 200 000 til kr 300 000. Selskapet har som tidligere nevnt ikke fremlagt noe knyttet til alternative løsninger for forholdet, og sekretariatet legger derfor verditapet til grunn.

Nemnda har i denne konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Flertallet viser for det første til at verdivurderingen er svært skjønsmessig, og at det er tatt et klart forbehold om at den økonomiske betydningen av at det aktuelle arealet er fellesareal er vanskelig å beregne. For det andre viser flertallet til at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på hvilken konkret ulempe eller betydning forholdet representerer for kjøper. Det er bl.a. ikke redegjort for hva konflikten med naboen består i. Meglervurderingen angir riktignok at fellesarealet potensielt "kan" begrense bruken av garasjen og den naturlig tilliggende gårdsplassen – men heller ikke her er dette konkretisert. Flertallet viser til at arealet har ligget som fellesareal i fire år uten at dette tilsynelatende har hatt noen negativ betydning for kjøper. Generelt disponeres et fellesareal på samme vilkår av eierne, og naboen kan derfor ikke på egenhånd stenge for eller begrense kjøpers bruk. Tvisteløsningsmekanismer vil dessuten normalt ha som utgangspunkt at gjengs bruk av et fellesareal må aksepteres. Selv om det formelt sett er forskjell på om et areal er kjøpers eiendom eller eies i fellesskap med naboen, finner flertallet at det i nærværende sak ikke er dokumentert at korrekte opplysninger om det aktuelle tomtearealet ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse. I tråd med flertallets syn foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Mindretallet – Kvålen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. De mangelfulle og uriktige opplysningene gir en usikkerhet om de formelle forholdene ved fellestomten, fordi det ble gjort endringer på eiendommen som ikke er i samsvar med opprinnelig avtale om bruk av arealet. Den endrede bebyggelsen og disponeringen ble ikke formalisert tilbake i 2012 (verken plasseringen av garasjen eller bruken av arealet foran garasjen). Generelt må det antas å være av betydning om faktisk bruk av fellesarealet stemmer overens med det som er avtalt der naboen har felles tomt. Hvorvidt forholdet kan repareres (gjennom ny avtale), er avhengig av forhold som eier av boligen

ikke kan kontrollere. Ulempen med å enten la det være en usikkerhet om tvist om fellesarealet og tomtebruken kan oppstå, alternativt å søke en løsning, må antas å ha innvirkning på den gjengse kjøper.

Mindretallet finner ikke grunn til å vektlegge at tomtebruken ikke ble tema mellom naboene før ca. 4 år etter overtakelsen, da det er tilstanden på kjøpstidspunktet som er avgjørende for vurderingen. Det er heller ikke fremlagt noen fagkyndige vurderinger som underbygger at de mangelfulle og uriktige opplysningene ikke ville innvirket på kjøpstidspunktet.

Mindretallet mener følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det skal tilkjennes et prisavslag etter § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).