

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-158

6.3.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Utmåling av prisavslag – oppføring av garasje ikke byggemeldt – innkjørsel over nabotomt – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 2015 ble solgt "som den er" for kr 5,49 mill. og overtatt av kjøper den 1.7.21. Ved siden av boligen var det en frittstående garasje som ble opplyst oppført av et navngitt firma i 2015. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at oppføringen av garasjen var søknadspliktig, bl.a. fordi garasjen var oppført mindre enn 1 meter fra husveggen, at tiltaket ikke var søkt godkjent, og at garasjens grunnmur var oppført "på dugnad". Etter at naboen hadde påbegynt arbeider på sin tomt ble det også klart for kjøper at innkjørselen til garasjen var svært trang, og at innkjøring vanskelig kunne gjennomføres uten å krysse naboens tomt. Videre ble det avdekket avvik ved garasjens grunnmur. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av kjøpers prisavslag etter avhl. § 4-12. Foretaket har anført at kjøper kun hadde krav på nødvendige kostnader for å søke kommunen om dispensasjon. Kjøper viste til at garasjen var oppført i strid med gjeldende forskriftskrav, og til at et eventuelt dispensasjonsvedtak ikke ville avhjelpe mangelen fordi kjøper uansett ikke hadde tilkomst til garasjen. Nemndas flertall tilkjente kjøper et prisavslag på kr 300 000. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap og utbedringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av feil/ulovligheter ved garasje, og innkjørsel over nabotomt, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2015.

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

Stor og strøken enebolig fra 2015 i enden av attraktivt nabolag. Nydelig utsikt, garasje og høy standard!

Garasjen var tegnet inn i kartutsnitt som var lagt ved salgsprospektet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. (...)

(...)

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Enebolig.

Frittliggende garasje.

Oppført 2015 av [Firma B.]

Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse fra byggeår (...)

Boligen er oppført i 2015 og det etter TEK 10 (...)

(...)

BYGNING GENERELT – GARASJE

Beskrivelse: Frittstående garasje oppført i betong- og trekonstruksjoner.

- Gulv mot grunn og grunnmur av betong.
- Yttervegger av trekonstruksjoner.
- Takkonstruksjon av tre tekket med asfaltbelegg.
- Elektrisk leddport.
- Isolerglass i trekarmer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Garasjen har normal slitasje og fremstår i god stand. Benyttet til oppbevaring på befaring. Dermed bare utvendig besiktiget.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret 2015. På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. garasje hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Garasje: lekkasje i takets nedre kant. Utbedret av (Firma I.).

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. garasje hadde selger krysset av "ja", oppgitt firmanavn "Firma I." og skrevet:

Tettet lekkasje i takpapp, november 2018

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner hadde selger krysset av "ja", oppgitt et navn på en faglært elektriker, samt skrevet:

El anlegg i garasje 2017. El bil lader 2020.

På spørsmål om selger, utover det som var opplyst tidligere, hadde kjennskap til at ufaglærte hadde gjort arbeider som normalt burde utføres av faglærte, som f.eks. murer- og tømrerarbeider, hadde selger krysset av "nei". Selger hadde også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. kjennskap til manglende tillatelser eller utbygging av deler av boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Ifølge kjøper fikk de etter overtakelsen en følelse av at avstanden mellom huset og garasjen var mindre enn opplyst. Dette skal ha blitt tydeligere da naboen påbegynte arbeider på egen tomt. Det skal da ha blitt vanskeligere for kjøper å få adkomst til garasjen.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, som innhentet selgers forklaring:

Vi oppførte nevnte garasje i 2016. Bygget er ikke søkt om, da den er under 50 m2 og skal være plassert 1 m fra eiendomsgrense og hus. Jeg husker ikke detaljene, men det har blitt målt avstand fra hus og tomtengrense. Tegninger er oversendt kommunen, som ett ikke søknadspliktig tiltak.

Slik jeg ser det har vi ikke hatt problemer å komme inn på eiendommen uten å kjøre over naboens parkeringsplass. Vi har hatt en god dialog med vår tidligere nabo, som også fikk fremlagt tegninger før

bygging ble igangsatt. Har aldri fått klager fra nabo på dette punktet.

Generelt så tok vi hensyn til grenser til både nabo og fellesareal ved parkering

(...) tok kontakt med meg i forkant av kravet, der jeg sa at garasje var oppført en meter fra tomtengrense og bolig. Han lurte også på om vi parkerte biler på nabo sin eiendom. Mitt svar var at vi tok kontakt med nabo de få gangene vi hadde det behovet, og var da ikke noe problem.

Her følger utskrift fra matrikkel:

1. Enebolig – Ferdigattest – 29.06.2015

2. Garasjeuthus annekst til bolig – Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling – 06.05.2016

Basiskart med grenselinjer er vedlagt salgsoppgave, der fremkommer dette godt.

Kjøper er også megler og bør ha inngående kunnskap om dette, utover det som forventes.

Kjøper kontaktet ingeniørfirma A. for en vurdering av søknadsplikt for garasjen. I rapporten ble det konkludert med følgende:

KONKLUSJON

Tiltaket er vurdert å være i strid med følgende av vilkårene;

- Punkt 3 - Avstand til vei/Regulert arealformål for vei

- Punkt 8 - Gesimshøyde på 3,0 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå (med forbehold om nøyaktig måltaking på stedet)

- Punkt 10 - Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen

- Punkt 11- Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom

Med bakgrunn i dette er garasjen vurdert som søknadspliktig slik den nå står. Det tas forbehold om at X. kommune som myndighet også kan ha ytterligere lokale retningslinjer som garasjen eventuelt kommer i strid med.

Kjøper kontaktet eiendomsmegler O. for å vurdere et eventuelt verditap som en følge av at boligen ble solgt uten garasje, og at det ikke var mulig å kjøre inn i garasjen uten å kjøre over naboens tomt. Megleren mente at den beste løsningen ville være om en søknad til kommunen ble godkjent. Da ville tapet bare være lik *"summen av kostnaden for veirett og ev. andre kostnader i sakens anledning (søknad til kommunen for å få godkjent garasjen etc."*. Megleren anslo at verditapet ville utgjøre rundt kr 500 000 +/- 10 % dersom garasjen måtte fjernes og det heller ikke var mulig å flytte garasjen eller oppføre en ny garasje på eiendommen.

Foretaket innhentet befæringsrapport fra takstmann S. datert 5.7.22. Det hadde blitt avdekket avskalling på deler av grunnmuren, og takstmann S. sitt mandat var derfor å vurdere følgende punkter:

1. Ulovlig oppført garasje.

2. Avvik på garasjens grunnmur.

3. Trang innkjørsel til garasjen.

Takstmann S. konkluderte med følgende:

1.0 ULOVLIG OPPFØRT GARASJE

(...) Konklusjon:

Garasjen er søknadspliktig fordi avstand til nabogrense og avstand til annen bygning er mindre enn 1 meter. Det mangler henholdsvis 10 cm og 15 cm for å oppfylle kravet, og det legges til grunn at det kan søkes om dispensasjon. I tillegg er det mulig at det må søkes om dispensasjon for byggehøyde.

(...)

2.0 GRUNNMUR PÅ GARASJE

(...) Vurdering:

Årsaken til avskalling på del av gulv og grunnmur er ikke kjent. Det virker som om dette kun er et overflateproblem som ikke har betydning for grunnmurens styrke og stabilitet, og det er ingen symptomer på mer alvorlige skader som for eksempel armeringskorrosjon.

Betong har normalt lang levetid og det skal normalt ikke oppstå skader i overflatene etter såpass kort tid. Det er ikke ulovlig å oppføre grunnmurer som egeninnsats.

Konklusjon:

Avskalling i overflaten på mindre del av grunnmur og mindre del av støpt gulv. Årsak er ikke kjent.

Utbedring:

Overflatene rengjøres og utbedres med reparasjonsmørtel av egnet type.

(...)

3.0 TRANG INNKJØRSEL TIL GARASJEN

(...) Vurdering:

Vi har forstått det slik at naboen i nr. X er samarbeidsvillig slik at (...) kan bruke mindre del av tomten ved inn- og utkjørsel. Dersom nabo i nr. X velger å opparbeide hage helt inn mot grensen mot adkomstveien, får nr. Y svært trang og vanskelig innkjørsel til garasje og parkering på egen tomt.

Problemstilling med trang innkjørsel er vanskelig å løse uten å rive garasjen. Vi anbefaler derfor å prøve å få til en formel avtale med naboen slik at man får en fornuftig innkjørsel. Dette medfører at naboen ikke kan opparbeide en liten del av egen tomt helt i hjørnet mot nordøst. Det er kun snakk om noen få kvadratmeter, og det er vanskelig å se at dette medfører store ulemper for naboen. Økonomisk kompensasjon må bli en forhandlingssak som vi ikke tar stilling til i denne rapporten.

Takstmann S. anslø kostnader på kr 75 900 inkl. mva. for å søke om godkjenning av garasjen, samt kostnader på kr 12 250 inkl. mva. for utbedring av gulv/grunnmur.

Foretaket innhentet en ny forklaring fra selger:

Garasjen er inntegnet på alle kart og plasseringen er vedlagt i salgsoppgaven. Alt ligger åpent og alt er gjort med de beste intensjoner. Kommunen har ikke gitt tilbakemelding på innmeldingen og garasjen er tegnet inn på kommunekartet.

Registrerer at innhentet verdivurdering er gjort av E., som er kjøper sin tidligere arbeidsgiver. Og det faktum at kjøper er megler gjør, som nevnt tidligere, at hun har en større undersøkelsesplikt ved huskjøp. Kjøper var på flere visninger og tomten er greit markert med belegningsstein, så det skal være uproblematisk å se hvor grensen går.

Vårt forhold til nabo har vært upåklagelig, og da garasjen ble oppført, ble hun informert, vist tegningene og kom ikke med innvendinger. Hvordan vi kjørte inn i garasjen er ikke noe vi har tenkt videre over, da det aldri var noe tema.

Kjøper har bemerket at hun kun var eiendomsmeglerfullmektig, altså en lærling, og at dette var en ny rolle for henne.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 2.9.22.

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda en avgjørelse den 2.12.22 hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men tok ikke stilling til utmålingen.

Foretaket påklaget ikke avgjørelsen, men fremla en e-post av 24.1.23 fra eiendomsmegler A. som gjennomførte salget, hvor megleren svarte på foretakets spørsmål om forholdet ville ha påvirket eiendommens verdi:

Jeg har regnet på det, og mener det ligger på 250-300'.

Dette på bakgrunn i at vi hadde andre, og høyere bud, samt etterspørsel i området.

Kjøper forklarte at de hadde vært i kontakt med kommunen og eieren av naboeiendommen. Ifølge kjøper hadde kommunen bemerkt at garasjen ikke oppfylte nødvendige krav etter plan- og bygningsloven. Kjøper la også frem en e-post av 19.12.22 fra naboen hvor det sto at naboen ikke ønsket å selge eller donere deler av tomten sin. Kjøper fremla også en e-post fra eiendomsmegler G. datert 13.1.23:

Jeg har sett litt på verditapet eiendommen vil få om garasjen rives, og sammenlignet med andre salg i området av tilsvarende boliger kommer jeg til et verditap på ca. 300k-500k.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap som en følge av at garasjen måtte rives, i tillegg til utbedringskostnader og fagkyndigkostnader, og med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2

Forsikringsforetaket har fremholdt bl.a. at det med all sannsynlighet kunne søkes om dispensasjon fra kommunen. Foretaket anførte at det derfor var utbedringskostnadene angitt av takstmann S. som skulle legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Subsidiært, dersom man kom til at garasjen måtte rives, måtte vurderingen ta utgangspunkt i verdivurderingen til megler A.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for mangelsansvar grunnet opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Spørsmålet er om saken ligger slik an at det også er grunnlag for å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12. Sekretariatet har her vist til følgende:

Sekretariatet viser til at det er kjøperen som har bevisbyrden for at det foreligger et verditap, samt for verditapets størrelse, og at kjøper må "opptre lojalt overfor selgeren og herunder begrense selgerens tap", jf. Rt. 2010 s. 1395 avs. 50. I denne saken fremstår konsekvensene av manglene høyst uklare. Vi er ikke kjent med at kjøper har forhørt seg med kommunen om garasjen kan godkjennes slik den står, eller om kjøper har forsøkt å komme til enighet med naboen når det gjelder innkjøringen. Dette er helt klart omstendigheter som ville kunne ha stor betydning for prisavslagets størrelse.

I etterkant av sekretariatets avgjørelse har partene fremsatt ytterligere innlegg med anførsler og dokumentasjon. Fra kjøpers side er det bl.a. fremlagt en e-post fra naboen datert 19.12.22 om at hun ikke ønsker å selge eller gi bort noen del av tomten sin. Foretaket har på sin side bl.a. fremlagt e-post datert 24.1.23 fra eiendomsmegler A., der verdireduksjon grunnet mangelsforholdet for garasjen anslås til kr 250 000 til kr 300 000.

Spørsmålet for nemnda er om det foreligger tilstrekkelig holdepunkter i saken til at det er sannsynliggjort en konkret verdireduksjon etter avhl. § 4-12. Sentralt i denne vurdering er hva som er aktuell utbedringsmetode, herunder spørsmålet om garasjen må rives. Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – bemerker:

Flertallet er enige med foretaket i at mye kan tilsi at kjøper vil kunne få innvilget en dispensasjonssøknad for så vidt gjelder avvikene ved garasjen. Flertallet finner likevel ikke grunn til å ta standpunkt til om det er sannsynlighetsovervekt for dette, all den tid det synes klart at en gjengs bruk av garasjen også fordrer bruk av naboens eiendom. Selv om selger selv til nå har blitt møtt med velvillighet fra naboens side i så henseende, er det ikke gitt at dette vil gjelde for all fremtid. Nåværende eller fremtidig eier av naboeiendommen kan ha ønske om å utnytte eiendommen sin på en måte som forhindrer bruken av garasjen. Så lenge garasjen er oppført på en slik måte at bruk av annen persons eiendom er påkrevd, mener flertallet at et prisavslag må utmåles med utgangspunkt i at garasjen må rives. Flertallet ser at dette kan medføre en tilfeldig

fordel for kjøper dersom garasjen både blir godkjent etter søknad og naboen samtidig forsetter å akseptere bruken over sin eiendom. Samtidig vil fordelene når som helst kunne falle bort, og kjøper må også opplyse om dette forholdet dersom vedkommende selger eiendommen. En slik opplysning vil åpenbart ha en prisdempende effekt.

Flertallet mener at det ved utmålingen av prisavslaget er naturlig å ta utgangspunkt i uttalelsen fra megler A., all den tid beskrivelsen i e-post av 18.1.23 fra foretaket til megleren både er oppdatert og dekkende for det samlede opplysningsbildet om eiendommen og garasjen. Prisavslaget settes derfor skjønnsmessig til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Sjøvold – bemerker:

Mindretallet er enig med flertallet i at forholdene rundt garasjen representerer en mangel, og også at denne mangelen i utgangspunktet berettiger kjøper til prisavslag. Mindretallet er imidlertid ikke enig med flertallet når det gjelder utmålingen av prisavslaget.

Flertallet har lagt avgjørende vekt på verdivurderingen fra megler av 24.1.23, men denne verdivurderingen – i likhet med de øvrige verdivurderinger som er innhentet i saken – legger inn som forutsetning at garasjen må rives og ikke kan brukes. Etter mindretallets vurdering er det slik saken pr. nå er opplyst feil å legge til grunn som en forutsetning at garasjen må rives eller ikke kan brukes. Kommunen har ikke gitt noe pålegg om å rive garasjen, og det legges til grunn at det er mulig å gi dispensasjon dersom dette omsøkes.

Det legges til grunn som ubestridt at naboen siden garasjen ble oppført har tillatt at selger og nå kjøper har gjort bruk av hennes eiendom for å kjøre inn og ut av garasjen. Det er ikke opplyst at den berørte naboen har krevd eller tatt noen aktive skritt for å få bruken av sin tomt avsluttet. Basert på det framlagte bildematerialet er det aktuelle området en asfaltert eller gruslagt plass som delvis tjener som biloppstillingsplass for naboen. Selv om det er satt opp noen blomsterkasser på plassen framstår annen bruk av arealet enn som gårds plass å være mindre aktuell.

Mindretallet finner ikke å legge noen avgjørende vekt på uttalelsen som er innhentet fra naboen, nemnda er her forelagt noe som åpenbart er et bruddstykke av en mer omfattende kommunikasjon og der øvrig forutgående dialog ikke framgår. Mindretallet peker på at et salg eller overdragelse av eiendomsrett til deler av grunnen ikke er det eneste alternativet, eksempelvis vil en mindre omfattende rett – typisk bruksrett eller ferdselsrett, varig eller tidsbegrenset – kunne tenkes som løsning på problemet, men dette kan ikke ses å ha blitt utforsket. Slik saken står nå er det etter mindretallets syn ikke grunnlag for å forutsette at garasjen nødvendigvis må rives.

Den usikkerhet som er reist om garasjens framtidige status kan utvilsomt berettige kjøper til et prisavslag, men slik saken nå er opplyst er det ikke grunnlag for å utmåle dette. Mindretallet viser for øvrig til sekretariatets vurdering på dette punktet, og kan slutte seg til denne.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).