

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-281

19.4.2023

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

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

Gjerdehøyde – drivhus for nært vei – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1972 ble solgt "som den er" for kr 5,03 mill., og overtatt av kjøper 24.11.20. Etter overtakelsen kontaktet kjøper kommunen for å anlegge et større gjerde, og oppdaget i den forbindelse at det eksisterende gjerdet var høyere enn hva som var godkjent hos kommunen. På grunn av et veikryss ved tomtegrensen, var det restriksjoner av utnyttelsen av tomten for å sikre krav til fri sikt i krysset. I tillegg oppdaget kjøper at et drivhus på tomten var plassert for nært veien. Kjøper påpekte også at trærne på tomten var for høye. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Foretaket har bestridt kjøpers krav, og viste til at det aktuelle gjerdet var satt opp igjen etter en trafikkulykke, og at selger ikke var kjent med at gjerdet var for høyt. Drivhuset hadde stått på samme sted siden før selger kjøpte eiendommen, og fjerning av trær i frisktsonen var å anse som alminnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 977 518, og forsinkelsesrente fra 27.11.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av gjerdehøyde og drivhus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1972.

I prospektet ble det gitt følgende beskrivelse av eiendommen:

Særdeles romslig og innholdsrik enebolig med stor tomt og dobbel garasje. Solrikt og flotte uteområder med basseng.

(...)

Tomteareal: 1559 kvm

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

Terrengforhold – Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Utendørs, generelt

Beskrivelse: Det er ikke vurdert opparbeidelse på tomten. Dette omfatter også gjerder, støttemurer, steinsatte arealer, asfaltering, beplantning og andre enkle bygg som ikke er vurdert i denne rapporten. Det er noe motfall i deler av terrenget men ikke av vesentlig art.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1996. Det ble ellers ikke gitt noen opplysninger av betydning for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 030 000 ved kjøpekontrakt datert 4.11.20, og overtatt av kjøper den 24.11.20.

Etter overtakelsen kontaktet kjøper kommunen for å anlegge større gjerde. Det ble i den forbindelse oppdaget at godkjent høyde på gjerdet hos kommunen var 0,75 m, men det eksisterende gjerdet var 1,2 m høyt. Videre ble det avdekket at drivhusets var plassert for nærme veien. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 30.3.21.

Gjerdet måtte trekkes inn på tomten for at det skulle være mulig å etablere et høyere gjerde. Da ville ca. 500 m² av tomten ikke lenger kunne utnyttes.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering av takstmann S. for det tapte arealet:

Mandat/forutsetninger:

Etter anmodning fra (Navn) er det foretatt befarings i (Adresse). Bakgrunn for befarings er verdi vurdering av tomt samt eventuell verdireduksjon av eiendommen. Takstmenn har ikke selv målt opp arealer eller vurder størrelsen av tomten, kun basert denne taksten på opplysninger fra rekvirent, der tomteareal opplyse å bli redusert om ca 530 kvm. når gjerde blir flyttet inn på tomten.

Beskrivelse/utførelse:

(...) Eiendommen har to registrerte Gårdsnr./Bruksnr. x/x og y/y. Samlet tomteareal for begge g/bnr. er 1558,3 kvm iflg. opplysninger hentet fra Infoland. Samlet areal for begge b/gnr. vil bli ca 1037 kvm etter at gjerde blir flyttet inn på tomten slik forelagt, dvs reduksjon om ca 530 kvm.

Grunnlag for vurdering:

Takstmann har vurdert verdireduksjon av tomten ut i fra tilsvarende eksemplet feks. der huseier avgir en del av tomten til gang og sykkelsti eller lign. I forbindelse med stripeavståelse av grunn som i dette tilfelle, er det vanlig å se hen til "epleheftet". Epleheftet er utarbeidet av Vegdirektoratet, Grunnervervs- og eiendomskontor og omhandler Verdsetting ved inngrep i bustadeigedom.

Fra "epleheftet" er hentet utklippene ved siden av.

Fra eksemplet over legges til grunn at marginalverdien er ca ein tredjedel gjennomsnittsverdien. Gjennomsnittsverdien i dette området på N. vurderes ut fra kjente salg hentet fra Eiendomsverdi. De ulike eiendommene med areal og m² – pris er vist i tabellen på nedenfor.

(...)

Enkelte av tomtene i tabellen over ligger på mer attraktive steder enn (Adresse). Avrundet snittverdi blir dermed noe for høy. På den annen side viser tabellen byggeklare tomter, uten opparbeidelse. Tomten i (Adresse) er forholdsvis stor og med mye potensial og dette trekker verdien vesentlig opp.

Med henvisning til ovenstående legges prinsippet om 1/3 –del av gjennomsnittsverdien til grunn.

- Avrundet verdi settes til kr 600 pr m².

- Med areal på 530 m² x 600 kr vil verdireduksjon av tomten bli på ca 320 000 kr. hvis tomten blir redusert.

Det er viktig å bemerke at i dette tilfellet er det pga. eiers ønske om dyrehold, gjerde må flyttes inn på tomten for å holde samme høyde. I dette tilfellet avgir eier ikke noen tomteareal og den delen som ligger utenfor nytt gjerde vil fremdeles bli i hans eie. Når eiendommen skal i fremtiden selges kan gjerde flyttes til bake og justeres ned til tillatt høyde.

Ut i fra gitte forutsetninger vil forholdene ikke ha noen innvirkning på verdien av eiendommen.

Etter verdivurderingen, var kjøper i kontakt med fylkeskommunen for uttalelse om reguleringsplan og bestemmelser i området. Fra e-post datert 1.12.21 hitsettes:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Boligfelt V." vedtatt 23.08.1965. Byggegrense i området og fri sikt i krysset [Gate A./Gate K.] er fastlagt gjennom reguleringsplan og hjemlet i plan – og bygningsloven. Se

utklipp fra plankartet nedenfor. (...)

Det er regulert 40x40 meter fri sikt i krysset [Gate A./Gate K.]. Frisiktområdet må alltid holdes fri for sikthindrende vegetasjon og andre sikthindringer som er høyere enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegbane, jf. vegnormalen.

Reguleringsplanen viser en byggegrense på 10 meter, regnet fra eiendomsgrensene mot [Gate A./Gate K.]. Etablering av tiltak nærmere vegen enn regulert byggegrense forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanen. Planen er hjemlet i plan- og bygningsloven og X. kommune er planmyndighet. Det er kommunen som skal avklare om det foreligger grunnlag for eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven.

Iht. reguleringsplanbestemmelsene må eventuelle gjerder eller beplantning ikke ha høyde større enn 80 cm.

Basert på uttalelsen fra fylkeskommunen måtte nytt gjerde etableres 10 m inn på eiendommen, noe som førte til at ytterligere 200 m² bruksareal gikk tapt. Dette tapet ble beregnet til kr 120 000. Videre var drivhuset anlagt ulovlig utenfor byggegrensen. I tillegg kom kostnader for fjerning av eksisterende gjerde, samt etablering av nytt gjerde til kr 240 000. Kjøper måtte også bekoste å få eksisterende trær fjernet, samt beplante med lave vekster innenfor lovlig høyde i frisiktsonen. Det ble fremlagt tilbud fra anleggsgartner på kr 222 643.

Kjøper har søkt om dispensasjon for å få gjerdet godkjent, men fikk i brev fra kommunen datert 5.10.21 varsel om mulig avslag da vilkårene i pbl. § 19-2 ikke var oppfylt:

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal gjerdehøyde antas å være hensynet til trafiksikkerhet og frisikt i veikrysset mellom [Gate A./Gate K.]. Et høyt gjerde vil medføre at sikten kan svekkes og trafiksikkerheten reduseres.

Søknaden om dispensasjon har vært til uttalelse hos den kommunale veimyndigheten. Veimyndigheten har kommet fram til at deler av gjerdet ligger innenfor frisiktsonen i krysset og at trafiksikkerheten dermed vil svekkes. Det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Selv om administrasjonen er negativt innstilt til søknaden, er det mulig å kreve den realitetsbehandlet. Den vil da bli lagt fram til behandling i Hovedutvalg for kommunalteknikk med en negativ innstilling fra administrasjonens side. Hovedutvalget står fritt til å vedta i tråd eller i strid med administrasjonens innstilling. Ved en realitetsbehandling vil saksbehandlingsgebyr foreligge uavhengig av vedtak.

Kjøper kontaktet fylkeskommunen vedrørende drivhusets plassering, og fikk følgende svar datert 16.6.22:

Basert på informasjonen du oppgir, og at det ikke ser ut til å være oppført i samsvar med gjeldende reguleringsplan, ser dette ikke ut til å være et lovlig oppført tiltak. Finner heller ingen informasjon om bygget i arkivene.

Det ble innhentet pristilbud fra anleggsgartner for å flytte drivhuset på kr 74 931.

Foretaket rekvirerte takstmann T. til å måle opp gjerdet og utarbeide rapport datert 19.4.22:

5.0. Konklusjon:

5.1. Gjerde og siktlinje.

Eiendommen fikk tillatelse inngjerding av tomt i 1973 og gjerde er etter dette fornyet/ skiftet ut og fremstår i høyde 95–110 cm høyde. Eier av eiendommen har ansvar for å vedlikeholde hekker, busker og trær som vokser til mot et veikryss slik at siktlinjer ivaretas.

Eksisterende reguleringsplan fases ut og det er utarbeidet en ny områdeplan i den hensikt å tillate fortetting og at den eksisterende reguleringsplan er utgått på dato. Det er i den forbindelse naturlig å forholde seg til den nye områdeplan selv om denne ikke ennå er endelig vedtatt. Den nye planen åpner for gjerde i nabogrense opp til 1,2 meter. Jeg vurderer det også som utelukkende positivt at en eiendom skjermer seg best mulig mot en fylkesvei.

Det er ikke fremkommet krav fra offentlige myndigheter og ved å vurdere gjerder og hekkplanter for øvrig mot [Gate A.] (naboeiendommer) ser det ikke ut til at kommunen håndhever bestemmelsen.

Ut fra en totalvurdering anser ikke behov for noen tiltak utover det nevnte vanlige vedlikehold. Det tilføyes at det oppsatte gjerde enkelt kan tilpasses i høyde hvis det skulle fremkomme krav om dette.

5.2. Drivhus.

Drivhus på eiendommen vurderes til ikke å være søknadspliktig tiltak og omfattes ikke av avstandsbestemmelsene fastsatt for våningshus i reguleringsbestemmelsene.

6.0. Kostnad.

Vedlikehold av trær og busker for å sikre siktlinjer vurderes som normalt vedlikehold og kostnads vurderes ikke.

I det tilfelle det er aktuelt å senke gjerde ned til 80 cm høyde må gjerde skjæres ned til korrekt høyde. Skjærekant grunnes og males. Kostnad vurderes til Kr 20 000 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-post datert 6.4.21:

Gjerdet er reparert etter trafikkulykke i fra [Gate A.]. Samme fundament og stolper ble brukt. Gjerdet står derfor på samme sted som det stod når vi kjøpte huset i 1996. At gjerdet er for høyt er meg ukjent. At tomtens areal blir mindre av at gjerdet eventuelt er høyere enn gammel standard er for meg uforståelig. Ønsker å gjøre oppmerksom på at eiendommen best år av 2 bruksnummer, ref. takstrappport. Vedrørende drivhus så har det stått på samme sted siden før vi kjøpte huset i 1996. Det er derfor ukjent for meg at det eventuelt er plassert feil.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde eid eiendommen i 25 år, og det måtte legges til grunn at de hadde hatt inngående kjennskap om eiendommen. I 2016 ble det sendt ut brev fra kommunen hvor det ble varslet om endringer i reguleringsbestemmelsene for eiendommen. Det ble ikke gitt oppfordringer eller opplysninger i salgsdokumentene som skulle tilsi at det var påregnelig med slike omfattende tiltak og kostnader. Det ble videre vist til at kjøper mistet bruksretten til et forholdsvis stort område.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 977 518, og forsinkelsesrente fra 27.11.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at vilkårene i avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum ikke var oppfylt. Foretaket har vist til at de påreklamerte forholdene var ukjente for selger. Gjerdet ble reparert etter en trafikkulykke, og det ble benyttet samme fundament og stolper. Selger var ikke kjent med at gjerdet var for høyt. Når det gjaldt drivhuset, hadde dette stått på samme sted siden selger kjøpte huset i 1996. Det var heller ikke påvist et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne regne med.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at det var usikkert hvilke kostnader som skulle legges til grunn for vurderingen, og at saken med fordel kunne ha vært dokumentert bedre.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, noe nemnda er enig i. Det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med de aktuelle kommunale vedtakene som har virkning for gjerde/drivhus, og det vises særlig til at kommunen etter det opplyste ikke har håndhevet vedtakene overfor selger.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum er nemnda enig med sekretariatet i at det vanskelig kan ses å foreligge noe verditap i den størrelsesorden som kjøper har anført. Det aktuelle eiendomsarealet er fortsatt kjøpers, og det er heller ikke gitt at

gjerdet må fjernes eller flyttes. At et noe lavere gjerde og ev. flytting av drivhus skulle innebære et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, kan nemnda vanskelig se. Nemnda er ellers enig med sekretariatet og tiltrer den grundige begrunnelsen som er gitt:

Størrelsen på relevante utbedringskostnader er i denne saken usikker. Dette skyldes uenighet om omfanget av nødvendige arbeider for å løse problemet. Sekretariatet bemerker at kjøper må godta den rimeligste løsningen som retter problemet på en tilfredsstillende måte.

Det er videre kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, herunder hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Kostnadene som ligger til grunn for kjøpers krav er etter vårt syn såpass høye og omfattende at det fordrer grundige undersøkelser med tilhørende dokumentasjon. Sekretariatet mener at den fremlagte dokumentasjonen er noe tynn og uten tilstrekkelig grunnlag til å dokumentere et utbedringsbehov med kostnader av en slik størrelse.

Det vises særlig til at store deler av kravet knytter seg til et verditap for et tomteareal som reelt sett ikke er tapt. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som sier at flytting av gjerdet strengt tatt er nødvendig. Det er fremholdt av kjøper at dispensasjon ikke innvilges, men utover brev hvor kommunen varsler at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, foreligger det ingen pålegg om at gjerdet må flyttes eller tilpasses. I mangel på slik dokumentasjon kan vi ikke se at takstmann T. sitt forslag ikke vil gi en forsvarlig utbedring.

Uten nærmere dokumentasjon må vi derfor falle tilbake på bevisvilen som tilser at kjøpers bevisbyrde ikke er oppfylt. På den bakgrunn har sekretariatet kommet til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger et vesentlig avvik.

Nemnda har merket seg kjøpers nemndsansmodning av 19.1.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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