

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-519

27.6.2023

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

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

Tomtegrenser – megleransvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidseiendom med to fritidsboliger oppført i henholdsvis 1974 og 2002/2003 ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill., og overtatt av kjøper 21.5.21. Eiendommen ble markedsført som en "*perle av en sjøeiendom*", med strandlinje, sandstrand og kai, samt med solrike uteområder med usjenerte terrasser og fantastisk utsikt. Tomtearealet ble oppgitt å være 4976 kvm. Det ble opplyst om usikre tomtegrenser, at oppmålingsforretning ikke foreligger, og at avvik ville forekomme ved oppmåling. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at tomtegrensene gikk et annet sted enn de hadde forventet. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger om hvor tomtegrensene gikk ved salget og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble opplyst om usikre tomtegrenser og manglende oppmåling, samt at tomtens areal hadde vist seg å være større enn det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 27.7.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger om tomtegrenser, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidseiendom i Rogaland med to fritidsboliger oppført i henholdsvis 1974 og 2002/2003.

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

Perle av en sjøeiendom - Strandlinje med sandstrand og kai

(...)

En meget flott strandeieiendom med nydelig beliggenhet til [Fjord]. Eiendommen har strandlinje, svært gode solforhold og to separate hytter på eiendommen. Her kan man se potensiale i det å ha en flott hovedhytte samt en gjestehytte helt nede ved sjøen. (...) Trivelig hytte fra 2003 rett ved sjøen. Flott plassering med trapp ned til egen kai. (...) Solrike uteområder med usjenerte terrasser og nydelig utsikt. Kai med flytebrygge og egen strand.

(...)

Sjølinje, kai og fantastisk utsikt

Ferieparadis med 2 separate fritidseiendommer

Fritidsboligen ligger idyllisk og landlig til i [Sted] med flott utsikt og strandlinje til [Fjord]. (...)

Standard:

(...)

Eiendommen har strandlinje, gode solforhold og to separate hytter på eiendommen.

(...)

Fine uteområder med terrasser og nydelig utsikt. Trapp fra øverste hytte ned til sjøen. Kai med flytebrygge og egen strand. God dybde på kai om man har større båter. (...)

Beskaffenhhet:

Gruslagt adkomstvei. Hage og eiendommen ellers er opparbeidet med store plenområder og beplantning og prydbusker, men det er også mye naturlig vegetasjon.

Usikre tomtegrenser. Oppmålingsforretning foreligger ikke, avvik vil forekomme ved oppmåling.

Tomteareal:

4976 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

(...)

Regulering:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF (landbruk, natur- og friluftsområder). For kopi av kommunedelplan og bestemmelser, kfr. megler.

I salgsprospektet var det inntatt oversiktskart, med grensemarkeringer. Det fremgikk øverst på samtlige av kartene at "*Kartet kan innehalde feil!*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt signert 12.5.21/14.5.21, og overtatt av kjøper 21.5.21.

Den 31.8.21 reklamerte kjøper over at en nabo eide deler av tomten. Ifølge kjøper hadde naboen gjort dem oppmerksomme på hvor tomtegrensene gikk.

Kjøper skal deretter ha bestilt oppmålingsforretning fra kommunen. Det ble fremlagt matrikkelbrev med oversiktskart datert 14.3.22, hvor grensene gikk et annet sted i terrenget enn hva som fremgikk av salgsprospektet.

Megleren ved salget var også ansvarlig for salget til selger. Fra salgsprospektet som forelå da selger kjøpte eiendommen hitsettes:

Grunnarealer

Idyllisk utsiktseiendom med strandlinje. God adkomst fra parkeringsplass/hovedhytte og ned til sjøen. Deler av tomten er opparbeidet med plen. For øvrig diverse beplantning og naturlig vegetasjon.

Flott opparbeidet strandlinje med stor brygge. Egen sandstrand/badestrand like foren hytta. Ca. 4500 kvm. eiet tomt. Det foreligger ikke målebrev på eiendommen. Megler har ikke foretatt egen oppmåling av arealen. Skylddeling er innhentet og kan besiktiges hos megler.

Tomteareal

4981 m²

Det ble videre fremlagt skylddelingsdokumenter fra 50- og 60-tallet, som vist til i salgsprospektet fra tidligere salgsledd.

Kjøper innhentet en verddivurdering fra eiendomsmegler:

Endringen/bytting av areal som har skjedd i bruken av eiendommen er vesentlig mindre verdt og ikke sammenlignbart med stykke nede ved sjøen (...).

I forhold til salgssum mener jeg "bortfallet" av (...) utgjør en verdiforringelse på 500 000,- til 700 000,- og at hytten heller skulle hatt en salgssum nærmere 5 200 000,- til 5 300 000,-. Dette for at strandhytten og sjølinjen blir langt mindre usjenert enn tidligere. Det er her verdiforringelsen ligger, ikke ved bytte av areal "på papiret"

Ifølge kjøper har naboen tidligere konfrontert selger med forholdet, og naboen skal ha benyttet arealet i selgers eiertid.

Selger har bestridt at naboen har tatt opp forholdet med henne.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at det ble holdt tilbake opplysninger om tomtegrensene. Kjøper har anført at megler kjente eller måtte kjenne til forholdet, og vist til at megler har stått for de to siste omsetningene av eiendommen, og tidligere hadde innhentet skylddelingsdokumenter. Kjøper viste til meglerens undersøkelsesplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7. Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og vist til at naboen skulle ha konfrontert selger med dette, at naboen har benyttet arealet i selgers eiertid, samt at selger hadde tilgang til skylddelingsdokumentene da selger kjøpte fritidseiendommen i 2012. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at strandlinjen var 15 meter kortere enn forespeilet og at naboen kom tettere på.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 700 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 27.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at skylddelingsdokumentene var gamle håndskrevne dokumenter som ikke var selvforklarende. Foretaket har videre vist til at selger hadde tilbakevist påstanden fra naboen, og at påstanden heller ikke var dokumentert. Videre har foretaket vist til at det ble opplyst om usikre tomtegrenser og manglende oppmåling, samt at eiendommens areal etter oppmåling hadde vist seg å være større enn det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller megler kjente eller måtte kjenne til hvor tomtegrensene gikk, og at det ble gitt tydelige risikoopplysninger om usikre tomtegrenser ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fritidseiendommens faktiske tomtegrenser.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i drøftelsen heter det:

Eiendommen består av to gårds- og bruksnumre. I salgsprospektet ble det opplyst om tomteareal på 4976 kvm. Det ble videre opplyst om usikre tomtegrenser, at oppmålingsforretning ikke foreligger, og at avvik vil forekomme ved oppmåling. I salgsprospektet var det inntatt flere oversiktskart med grensemarkeringer, men på samtlige kart fremgikk det at "kartet kan innehalde feil!".

Sekretariatet forstår det slik at tomtegrensene i realiteten går et annet sted enn det som fremgår av grensemarkeringene i oversiktskartene inntatt i salgsprospektet. Dette innebærer bl.a. at eiendommen har kortere strandlinje enn det som fremgår av oversiktskartene. Det har også vist seg at det totale tomtearealet er 5256,9 kvm, og følgelig større enn det opplyste.

Kjøper har for det første anført at selger kjente eller måtte kjenne forholdet. Det er fremholdt at naboer har konfrontert selger med hvor grensene gikk, og at naboene har benyttet arealet i selgers eiertid.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente til en omstendighet, jf. bl.a. FinKN 2017-773. Bestemmelsen rammer også forhold selger "måtte kjenne til", og er således ikke begrenset til omstendigheter som selger beviselig har hatt kunnskap om. Det avgjørende i vurderingen av om selger måtte kjenne til en omstendighet, vil være om den er av en slik art og karakter at det kan oppstilles en berettiget forventning om at en normalt aktsom selger er kjent med den. Dersom det ikke foreligger noen rimelig grunn for selger til å være uvitende om omstendigheten, vil vilkåret være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89.

Selger har bestridt at naboen har tatt opp forholdet med henne.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring. Som foretaket har fremholdt er det heller ikke fremlagt noen uttalelse fra naboeene. Finansklagenemndas saksbehandling er skriftlig, og vi kan utelukkende basere våre vurderinger på de fremlagte dokumentene. Vi kan derfor vanskelig foreta inngående troverdighetsvurderinger.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til hvor tomtegrensene gikk.

Kjøper har videre anført at megler kjente eller måtte kjenne til hvor grensene gikk. Det er vist til at megleren også var ansvarlig for salget av eiendommen til selger, og i den forbindelse innhentet skylddelingsdokumenter hvor det fremgikk opplysninger om de faktiske grensene.

Sekretariatet bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra megleren, noe som med fordel kunne vært innhentet for sakens opplysning.

I henhold til emgll. § 6-7 har megler en undersøkelses- og opplysningsplikt, og for å opprettholde denne plikten må det kunne forutsettes at megler i forbindelse med salget innhenter og setter seg inn i relevant dokumentasjon knyttet til eiendommen. I henhold til emgll. § 6-7 andre ledd nr. 5 plikter megler å gi kjøper opplysninger om grunnarealer. Megler har en selvstendig plikt til å sørge for at arealene er mest mulig presist angitt, jf. Bråthen (2013) s. 312, med videre henvisninger til RFE-2007-132. Sekretariatet vil videre påpeke at meglere er underlagt et strengt profesjonsansvar, jf. Rt. 1995 s. 1350 (s. 1356), og de skjerpede kompetansekravene som ble innført med eiendomsmeglingsloven av 2007 har betydning for hva som burde forventes av kompetansenivået hos den enkelte megler, jf. LB-2017-50694.

Megler var i herværende sak i besittelse av skylddelingsdokumenter, hvor det ifølge kjøper fremkommer opplysninger om de faktiske grensene. Sekretariatet bemerker at disse skylddelingsdokumentene er fra 50- og 60-tallet, og de er etter vår oppfatning vanskelige å tyde. Megler kunne med fordel ha opplyst at disse skylddelingsdokumentene forelå, men vi kan ikke se at megleren har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke tolke skylddelingsdokumentene opp mot oversiktskartene som var inntatt i prospektet. Vi viser særlig til at det ble gitt tydelige opplysninger om usikre tomtegrenser, at oppmålingsforretning ikke foreligger, at avvik vil forekomme ved oppmåling, og at oversiktskartene kan inneholde feil.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at megler gjennom en aktsom innhenting og kontroll av dokumenter i forbindelse med salget kjente eller måtte kjenne til hvor tomtegrensene gikk, eller at megleren for øvrig har opptrådt grovt uaktsomt når det gjelder hans undersøkelser og opplysninger om tomtegrenser.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen om hvilke krav som bør stilles til meglers gjennomgang av og redegjørelse for hva som fremgår av skylddelingsdokumentene fra 50- og 60-tallet. Etter en konkret vurdering av innholdet i skylddelingsdokumentene sett opp mot de opplysningene som var gitt ved salget om usikkerheten knyttet til tomtegrensene, herunder at det var opplyst om at det ikke var foretatt en oppmålingsforretning, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at megleren har opptrådt grovt uaktsomt i dette tilfellet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda vurderer for ordens skyld også om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Slik nemnda ser det, var det ved salget ikke gitt konkrete og spesifikke opplysninger om verken lengden på strandlinjen eller de to tomtenes grenser. Tomtene fremstår ut fra de foreliggende saksdokumentene heller ikke opparbeidet på en slik måte at kjøper ut fra dette kunne ha en

berettiget forventning om hvor tomtegrensene gikk. Det ble også gitt tydelige risikoopplysninger om at tomtegrensene var usikre, at oppmålingsforretning ikke foreligger, at avvik kunne forekomme ved oppmåling, samt at kartene kan inneholde feil. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at kjøper ikke kunne stole på at det som fremgikk av oversiktskartene var korrekt, og heller ikke ha noen klar forventning om lengden på strandlinjen eller hvor tomtegrensene gikk.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da boligen ikke objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I likhet med sekretariatet, viser nemnda til de momentene som er fremhevet ved drøftelsen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. I salgsdokumentasjonen var det gitt tydelige risikoopplysninger om at tomtegrensene var usikre, og nemnda kan ikke se at kjøper hadde en berettiget grunn til å ha en klar forventning om lengden på strandlinjen eller nøyaktig hvor tomtegrensene gikk.

Oppsummert har nemnda altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).