

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-525

29.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – servitutt om at "all sjørett" tilhører naboeiendom – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig oppført i 1951 ble solgt for kr 3,56 mill. ved kjøpekontrakt signert 25.2.22. Prisantydningen ved salget var satt til kr 2,1 mill., og eiendommen ble markedsført som en sjarmerende enebolig i naturskjønne omgivelser, med strandlinje og spektakulær utsikt. Det ble opplyst at det var tilkomst fra egen hage ned til strandlinje på svaberg. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det hvilte en servitutt på eiendommen som sa at "*All sjørett skal tilhøre hovedbruket*". Hovedbruket var en av naboeiendommene. Kjøper reklamerte, og anførte at det forelå en mangel ved eiendommen. Partene innhentet ulike verdivurderinger, og var i hovedsak uenige om mangelen verdimesseige betydning. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 mill., forsinkelsesrente fra 21.10.22, samt erstatning for takstkostnader på kr 9 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av at det hviler en servitutt på eiendommen om at all sjørett tilhører naboeiendommen, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1951.

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

Om eigheden

Sjarmerande einestad i naturskjønne omgivelser og med spektakulær utsikt. Eigheden har ein unik plassering heilt nede ved (...). Her har ein tilkomst frå eigen hage ned til strandlinje på svaberg. (...)

Tomta er fint opparbeida med plen og hageanlegg.

(...)

Tomt

Areal: 570 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomta er opparbeida med plen og hageanlegg ved huset. Det er opparbeida trapp til strandsona på nedsida av huset. Deler av uthusa ligg utanfor eighedens grenser. Sjå kart.

Boligen ble markedsført med en prisantydning på kr 2,1 mill.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var boligens markedsverdi vurdert til kr 2 mill. Videre var teknisk verdi på bygninger vurdert til kr 1,33 mill., og tomteverdien ble vurdert til kr 650 000.

Boligen ble solgt for kr 3,56 mill. ved kjøpekontrakt signert 25.2.22, og overtatt av kjøper 3.6.22.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det hvilte en servitutt på eiendommen, som sa at *"All sjørett skal tilhøre hovedbruket"*. Hovedbruket var en av naboeiendommene.

Kjøper reklamerte over forholdet 25.7.22:

Viser til dokument/sak (...) i jordskifteretten der det skal redegjøre om eigarforholdet på strandrett/sjørett på (den aktuelle eiendommen).

Ifølge foretaket forklarte selger og megler at naboen tok kontakt på visningsdagen og fremholdt at de hadde en eldre rettighet på eiendommen. Megler undersøkte grunnboken før salget, og det fremgikk ingen opplysninger om heftelser i grunnboken. Megleren anså derfor naboens innvending som grunnløs.

Etter avtaleinngåelsen ble grunnboken rettet. Bakgrunnen for dette var at servitutten var uteglemt registrert, trolig i forbindelse med overgangen til elektronisk tinglysningssystem. I brev fra Kartverket av 31.5.22, sendt til bl.a. megleren og selger, fremgikk følgende:

Av vår tinglysingsgjenpart av skjøtet fremkommer det blant annet at "Eigedomen vert overdregen vederlagsfritt på fyljande vilkår:

2. Alle sjørett skal tilhøra hovedbruket."

I pkt 1 fremkommer det at hovedbruket er (naboeiendom).

I gammel grunnbok ble dette registrert som "2) all sjørett tilhører hovedbruket (bnr. (...))."

Ved konvertering fra manuell til elektronisk grunnbok ble ikke denne bestemmelsen registrert.

Det foreligger dermed en tinglysingsfeil. Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysingsloven § 18.

Foretaket spurte megleren som gjennomførte salget om en vurdering av den verdimessige betydningen av servitutten, og hvorvidt kjennskap til servitutten ville ha påvirket prisantydningen. Fra meglerens vurdering hitsettes:

Alle begrensingar vil ha noko påverking på pris.

Da eigedomen ligg værutsatt til, så er det begrensa kor stor verdi denne rettigheita vil ha, da det vil vere vanskeleg og kostbart å sette opp ein brygge.

Det var heller ikkje alle som var på visning og med i budrunden som såg behovet for noko sjørettigheitar.

Min vurdering hadde nok vore at ein fornuftig prisantydning ville vore mellom 100.000-200.000 lågare.

Hadde eg og hatt kjennskap til dette før salget vart gjennomført ville nok ein sum i dette prisleie vore nok til å kunne lage ein avtale med nabo om mulegheit for å kjøpe rettigheita.

Foretaket innhentet en verddivurdering fra takstmann R., som vurderte verditapet som følge av servitutten til kr 150 000. Fra verddivurderingen hitsettes:

Det omtala arealet som ligg utanfor reguleringsgrensa og er såleis vurdert som LNF området.

Området har tilkomst via trapp frå hagen og har vore brukt av (den aktuelle eiendommen) i alle år etter det ein er gjort kjend med.

Arealet består av svaberg og strandområdet, noko varierende djupne. Ettersom det ligg i LNF området er det mest truleg begrensa moglegheit for utnytting/utbygging då ein har erfaring med at allemansretten vert strengt handheva i området.

Tilkomsten til arealet går over private opparbeida areal eller frå sjøen.

Ettersom tilkomsten er begrensa til sjøvegen er den allmenne bruken mest truleg veldig begrensa. Ein har då eit areal mot sjøen som i praksis langt på veg kan opplevast som si private strand men utan eigedomsrett og utan moglegheit for utbygging/privatisering. I praksis vert ein då avskoren frå t.d. båtfeste noko som elles ville ha vore naturleg.

Kjøper innhentet en verddivurdering fra takstmann G., som vurderte verditapet som følge av servitutten til kr 1,1 mill. Fra verddivurderingen hitsettes:

Interessa for eigedommen var stor, og sidan bygningsmassen var av dårleg kvalitet er det tydeleg at det er beliggenheit og mogelgheit for tilgang til sjøen som har skapt interessa.

Slik arealet mot sjøen fremstår er det store mogelegheiter for å lage ein flott, privat badeplass med oppholdsareal, badebrygge og båtfortøyning her.

Sidan det er utbygd med molo og brygge på (...) som ligg på den eine sida av eigedommen, og naust og brygge på (...) på den andre sida av eigedommen, meiner eg kjøpar av denne eigedommen har god grunn til å kalkulere med å få løyve til slik utnytting av dette arealet.

Vedlagt foto viser tilkomsten til arealet og korleis arealet er. Sjølv om det kan være værhardt, vil det være mogeleg å bygge oppholdsareal og badebrygge her.

Strandlinje og tilkomst til sjøen var hovudgrunnen til at bodrunden drog opp prisen og at eigedommen vart solgt for kr 3 560 000, altså kr 1 460 000 over prisantydning.

Utan sjørett vurderer eg at bodrunden ville ha stoppa før prisen nådde kr 2 500 000.

Verdien av sjøretten vurderer eg difor til å være kr 1 100 000.

Takstmann R. kommenterte deretter vurderingen fra takstmann G.:

Utifrå bygningen sin tekniske tilstand har (takstmann G.) eit poeng i at eigedommen si plassering mest truleg har vore medverkande til den endelige summen eigedommen vart solgt for ved bodrundar.

Det som og er eit faktum er at reguleringsgrensa langt på veg er samanfallande med tomtegrensa. Ein kan såleis ikkje utan vidare pårekna utbygging i den omtala strandsona slik (takstmann G.) langt på veg føreset i si vurdering. Ei utbygging og ytterlegare privatisering i området har ein ingen garanti for å få godkjend sjølv om det alt er gjort på granneeigedommane.

Her må ein søkja om dispensasjon for kvar einskild tiltak dersom det er i strid med gjeldande planverk.

I dette høve er det tale om eit området som alt er regulert til LNF føremål.

Utifrå mi tolking av allemannsretten kan eg ikkje sjå at (den aktuelle eiendommen) framleis kan nytta strandsona til rekreasjon men då utan inngrep.

For å gi dispensasjon til ulike tiltak skal det føreliggja særskilde grunnar. Dette er noko som og er blitt skjerpa inn dei seinare år. I tillegg ligg ein innanfor 100 meters belte som og gjer dette endå meir komplisert. (...) kommune har og hatt tradisjon for å handheva regelverket strengt.

Slik eg oppfattar (takstmann G.) si vurdering føreset den at ein kan byggja ut strandsona framfor (den aktuelle eiendommen) med ein flott, privat badeplass med oppholdsareal, badebrygge og båtfortøyning. dersom ein hadde hatt eigedomsretten til strandsona.

Utifrå gjeldande regelverk er det ingen garanti for at ein får høve til å utføra denne type tiltak i eit LNF området.

Utifrå dette meiner eg vurderinga til (takstmann G.) ikkje heilt samsvarar med det ein normalt opplever

dersom ein ønskjer å gjera tiltak i strandsona noko eg meiner vurderinga til (takstmann G.) føreset.

Det fører og til at vurderinga etter mitt syn er vel optimistisk.

Utifrå gjeldande reguleringsstatus ser eg ikkje grunn til å endra oppfatning av verdiane.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, som en følge av at det foreligger en servitutt om at all sjørett tilhørte naboeiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 1 mill., med tillegg av forsinkelsesrente fra 21.10.22, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for takstkostnader på kr 9 500.

Forsikringsforetaket har tilbudt kjøper kr 150 000 i utbetaling som fullt og endelig oppgjør, i tråd med vurderingen fra takstmann R. og megleren. Foretaket har videre vist til at vurderingen fra takstmann G. i stor grad var basert på skjønn, samt på utnyttelsesmuligheter som eiendommen ikke ble markedsført med og som kjøper ikke hadde forventninger om, samt at det ikke foreligger holdepunkter for at eiendommens verdi alene kunne tilskrives strand- og sjøområdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fremsatte forslag til partene om et utenrettslig forlik, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 18, samt Finansklagenemndas saksbehandlingsregler punkt 12. Foretaket har ikke akseptert sekretariatets forslag til løsning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det ikke er omtvistet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, da det ved salget ikke var opplyst om en servitut på eiendommen om at *"all sjørett skal tilhøre hovedbruket"*. Det er imidlertid uenighet mellom partene om utmålingen av prisavslaget og erstatningen, jf. avhl. §§ 4-12 første ledd og 4-14.

Sekretariatet gjorde i sin behandling av saken rede for de rettslige utgangspunktene for utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Formålet med prisavslaget er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet, slik at forholdet mellom kjøpesummen og den avkortede kjøpesummen svarer til forholdet mellom eiendommens verdi i kontraktsmessig og mangelfull stand, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 108. Med eiendommens verdi, er det markedsprisen det siktes til, jf. Rt. 2000 s. 199. Hva som er eiendommens markedsverdi med en mangel vil imidlertid sjeldent være klart, og fastsettelsen av prisavslaget vil derfor gjerne måtte bero på skjønn, jf. også Høyesteretts uttalelse i nevnte avgjørelse:

"Som nevnt vil en eiendoms markedsverdi være avhengig av svært mange forhold. Normalt vil det være enklest å anslå markedsverdien uten mangel. I alle fall vil dette være tilfelle der kjøperen på forhånd har kjøpt eiendommen på det åpne marked. Ved vurdering av markedsverdien med mangel vil man regelmessig måtte basere seg på uttalelser fra aktører på takst- og eiendomsmarkedet. Slike verddivurderinger vil kunne sprike. For å fastsette prisavslaget etter § 4-12 første ledd, må retten normalt anvende skjønn."

Nemnda slutter seg til disse rettslige utgangspunktene.

For å belyse spørsmålet om eiendommens markedsverdi med og uten mangel, er det fra både kjøper og foretaket innhentet vurderinger av markedsverdien. Sekretariatet har gjort grundig rede for disse vurderingene, samt tatt stilling til i hvilken grad de er egnet til å gi veiledning ved utmålingen av et prisavslag i denne saken. Fra sekretariatets vurdering siteres:

I herværende sak foreligger det to ulike verddivurderinger av eiendommen med mangel. I tillegg har megleren som var ansvarlig for salget uttalt seg om hvordan han mener servituten ville ha påvirket hans fastsettelse av prisantydningen. Det er et betydelig sprik mellom vurderingene, på hele kr 1 mill. fra den laveste til den høyeste vurderingen. Takstmann G. har konkludert med et verdiminus på kr 1,1 mill. Takstmann R. har vurdert verditapet som følge av servituten til kr 150 000. Megleren som var ansvarlig for salget har uttalt at en fornuftig prisantydning ville vært kr 100 000 – 200 000 lavere enn opprinnelig.

(...)

Både takstmann G. og R. synes å legge stor vekt på hvilke begrensninger servituten legger for utnyttelse av arealet langs vannet, sett i forhold til om servituten ikke hadde eksistert. Sekretariatet er enige i at dette er et helt sentralt moment i verddivurderingen. Begge takstmennene synes imidlertid å legge relativt usikre forutsetninger for utnyttelsesmulighetene i strandsonen til grunn for sine vurderinger. Ettersom innholdet i selve servituten ikke uten videre fremstår som klart, er det heller ikke gitt hvilke utnyttelsesmuligheter som eventuelt bortfaller som følge av servituten. Etter sekretariatets oppfatning synes ingen av takstmennene å ha tatt disse usikkerhetsmomentene i betraktning i tilstrekkelig grad. G. har for øvrig uttalt at han mener at kr 150 000 – 200 000 ville vært rett verdi av sjøretten dersom eiendommen hadde blitt solgt til prisantydning på kr 2,1 mill. Hvordan han så konkluderer med at verditapet er 5-7 ganger høyere enn dette, med en kjøpesum som er 1,7 ganger høyere enn prisantydningen, fremstår etter vårt syn som uklart. Selv om prisantydningen og taksten før salget ble satt for lavt i forhold til eiendommens markedsverdi, finner vi det for øvrig sannsynlig at også andre elementer ved eiendommen enn "sjørett", eksempelvis tomtens utforming, utsyn og plassering for øvrig, har hatt stor innvirkning på budrunden og den endelige kjøpesummen. Takstmann G. synes heller ikke å ha utført befaringsavklaringsundersøkelser av eiendommen, hvilket også er en svakhet ved hans vurdering. Etter sekretariatets oppfatning må det kunne antas at et verditap som følge av servituten, med de usikkerhetene denne medfører, er relativt stort. Slik saken er opplyst er vi imidlertid av den oppfatning at et verditap på 30 % av kjøpesummen, slik takstmann G. har lagt til grunn, fremstår som urealistisk høyt.

Vi har for øvrig merket oss at kjøper i sin reklamasjon har henvist til sak i jordskifteretten "der det skal redgjørast om eigarforholdet på strandrett/sjørett på (eiendommen)". Det er ikke redegjort nærmere for hvorvidt saken har blitt behandlet i jordskifteretten, eller hva jordskifteretten eventuelt tok stilling til, herunder om innholdet i servitutten har blitt nærmere avklart.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets betraktninger, herunder sekretariatets påpekning av usikkerhetsfaktorene i saken. Videre bemerker nemnda at det heller ikke etter sekretariatets behandling av saken er opplyst hva som er status for den nevnte saken i jordskifteretten.

Nemnda viser til at det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig, og bygger følgelig på middelbar bevisførsel. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan fullgodt avklares ved middelbar bevisførsel, jf. redegjørelsen over.

Etter en samlet vurdering – hvor det også er sett hen til anførslene i nemndsansmodningen – er nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsbehandling av saken basert på sakens dokumenter. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser. Det er sentrale forhold i faktum som er uklare, og som best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda finner følgelig at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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