

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-261

20.3.2024

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Flere forhold – uriktig tomtegrense – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig med tilbygd anneks oppført i 1995/2000, ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.21. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler ved eiendommen, herunder at det var gitt feilaktige opplysninger om tomtegrensene. Ifølge selger, ble kjøper fremvist markøren som viste tomtegrensen på visning, og selger forklarte at gjerdet ikke var plassert i tomtegrensen. Kjøper har bestridt at det ble sagt noe om tomtegrenser, bortsett fra at selger forklarte at det var satt opp en bod som sto noe utenfor grensen ved siden av annekset. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap på kr 806 250 og utbedringskostnader på kr 422 628, med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum:

- Feil grensepåvisning
- Råteskadet kledning
- Råteskadede sprosser
- Lekkasje fra vindu i anneks
- Mus og manglende sikring i anneks
- Råteskadede dører og vinduer
- Råteskadede søyler ved inngangsparti
- Manglende dokumentasjon på bad i 2. etasje anneks
- Manglende dokumentasjon på bad i 2. etasje hoveddel

Boligen er en enebolig med tilbygd anneks på Østlandet, oppført i 1995/2000.

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

En svært innholdsrik og innbydende bolig med sjøutsikt. Nydelig, usjenert og naturskjønn beliggenhet. Dobbeltgarasje.

(...) Tomteareal 1 125 m<sup>2</sup> (eiet) (...)

(...)

#### **BYGGEMÅTE**

(...) Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt (...) Det er svakt fall til sluk i dusjnisse og det er bom/løse gulvfliser på bad i 2. etasje hoveddel. Enkelte råteskader i rekkverk til

veranda i 2. etasje. Synlig værslitasje/elde (TG: 2) på: dører i tre (fra 1995/2000), takvindu i tre (antatt fra 2000), renner/beslag i stål utførelse (fra 1995/2000), terrasse har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur, luftbehandling fra bad/wc/vaskerom i 2. etasje (til-ombygd del) anbefales det å etablere ventilasjon/mekanisk avtrekk, vaskerom i hoveddel har ikke fall til sluk og har flis fra 1995, varmtvannsberedere på 2 x 287 l. (fra hhv. 1994/2005).

Selger informerer om at det har vært mus i kjøkkenvifte.

Vanlig bruksslitasje i innvendige overflater. Vanlig værslitasje i utvendige overflater. Boligen gir for øvrig et godt inntrykk (...)

(...)

#### MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Boligen er modernisert/påkostet: (...) Bad/wc i 2. etasje (hoveddel) ble oppgradert med ny flis i 2018/19. Bad/wc/vaskerom i 2. etasje (til-/ombygd del) ble oppgradert med nye fliser i 2018/-19 (...) Gjerde rundt eiendom (...)

(...)

#### STANDARD

Eneboligen fremstår innbydende og smakfull med en gjennomgående god standard (...)

(...)

#### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen – ikke i arkiv (...)

Det foreligger avvik fra kommunens tegninger og dagens planløsning/rominnhold som følger: (...) 2. etg i tilleggs-/ombygd del er det opprinnelig inntegnet hobbyrom og lager, - her er det idag innredet:- Gang/trapperom, kjøkken/stue, bad/wc/vaskerom og soverom (...)

Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og således ikke godkjent av kommunen - heller ikke som egen separat boenhet.

(...)

#### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1 125 kvm. En velstelt og pent opparbeidet eiendom (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Utvendig komplettering, vegg (TG 1)", "vinduer (TG 1)", "ytterdører og porter (TG 1 og TG 2)", "utvendige beslag (TG 2)", "balkonger, terrasser ol. (TG 2)", "overflater på innvendige gulv - 2. etasje (hoveddel) / Bad/wc (TG 2)", samt "overflater på innvendige gulv - 2. etasje (til-/ombygd del) / Bad/wc/vaskerom (TG 1)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger hadde bodd i boligen siden. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad/våtrom, jf. skjemaets pkt. 1. På spørsmål om utførte arbeider på bad/våtrom i skjemaets pkt. 2 hadde selger krysset av "ja, kun av faglært", oppgitt firma H. og skrevet "flislågt baderom med membran". På oppfølgingsspørsmål om oppgradering av tettesjikt/membran/sluk i pkt. 2.1 hadde selger krysset av "ja", oppgitt firma H. og skrevet "Rør i rør". I pkt. 2.2 var det krysset av for at det forelå dokumentasjon på arbeidene, samt skrevet "foto og faktura". I pkt. 2.3 var det krysset av for at arbeidene ikke var byggemeldt. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i skjemaets pkt. 8. På spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i pkt. 9 var det krysset av "ja" og skrevet "Mus i kjøkkenvifte". På spørsmål om kjennskap til utettheter i, eller utførte arbeider på bl.a. tak/terrasse/fasade i skjemaets pkt. 11 og 12 var det krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.21, og overtatt av kjøper den 14.1.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, herunder bl.a. uriktig tomtegrense, flere råteskader og lekkasje, mus, samt manglende dokumentasjon for bad.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved sakkyndigrapporter fra takstmann V. og takstmann K., skadenotat fra K. AS, samt verdivurderinger fra meglerforetak E. Det ble også lagt frem pristilbud på utskiftning av kledning, sprosser, samt på innkjøp og montering av vindu og dører.

Kjøper har forklart at de reagerte på grensepåvisningen da megleren oversendte underlagsmaterieell til salgsprospektet etter avtaleinngåelsen. I e-posten fra megleren lå det karttegninger som ikke fulgte med salgsprospektet, og kjøper oppfattet da at et område langsmed og nedenfor annekset mot øst lå utenfor tomtegrensen. Ifølge kjøper var det tale om et opparbeidet areal på 75 kvm, og arealet tilhørte kommunen. Det ble lagt frem diverse kartutsnitt og bilder som viste tomtegrensene, det anførte avviket og inngjerdingen.

Partene var uenige om hva som ble sagt om tomtegrensene på visningen. Selger har forklart at:

Kjøper ba om visning og ønsket å gi bud før den ordinære visningen ble avholdt. Megler i saken kunne som følge av dette ikke bistå under visningen. Kjøper er selv eiendomsmegler og var klar over dette.

Under visningen fikk han blant annet se tomten, og jeg pekte på markøren som viser tomtegrensen. Gjerdet er ikke plassert i tomtegrensen, noe han ble orientert om fra meg.

Mens kjøper har forklart følgende:

Under visningen fortalte selger at han hadde satt opp en bod i tomtegrensen ved siden av boligens anneks. Annekset ligger vest på eiendommen og grenser mot den kommunale skogen. Det ble ikke sagt noe mer om tomtegrenser

(...)

Vi er forundret over å lese hva selger skriver i sin tilbakemelding. Det er ikke i henhold til hva vi ble informert om når vi gikk runden sammen med selger under visningen.

Da vi ble vist rundt på eiendommen og i hagen, ble det presisert av selger at gjerdet er plassert i tomtegrensen. Han nevnte imidlertid at boden sto halvt utenfor tomtegrensen, og at det bare var å flytte den inn på eiendommen dersom det kom krav fra kommunen. Det ble heller ikke anvist oss noen av markørene for tomtegrensen. Siden salgsoppgaven sier at eiendommen er inngjerdet, så hadde vi ikke noe behov for å tvile på dette. Vi oppfattet selger som troverdig og stolte på at informasjonen gitt på visning og at det som står i salgsoppgaven er korrekte opplysninger.

Når selger skriver i sin tilbakemelding at han hadde vist oss markøren som viste tomtegrensen, så stemmer ikke dette med hva vi opplevde under visningen. Selger orienterte oss heller ikke om at gjerdet ikke var plassert i tomtegrensen. Dette er direkte feilopplysning fra selger i sitt tilsvaer.

Den verdimessige betydningen av tomtegrensene ble vurdert av meglerforetak E. og takstmann V. Meglerforetak E. vurderte verdien av det tapte arealet til kr 5 750 per kvm, slik at et avvik på 75 kvm utgjorde kr 431 250. Takstmann V. har på sin side forklart at det ikke var noe tomteavvik, bl.a. fordi gjerdet et annet sted, i skråningen mot naboene i syd, var satt innenfor tomtegrensen:

Gjerde langs grense mot øst (fra annekset og mot hjørne sydøst) står noe utenfor tomtegrense. Gjerde mot syd står noe innenfor tomtegrensene.

Bilag 3 som i ettertid ble oversendt inneholder matrikkelkart med areal og koordinater. Arealet på oppmålt eiendom samsvarer med eiendommens areal beskrevet i salgsdokument.

Det er ikke arealavvik på eiendommens oppgitte areal. Deler av friarealene utenfor tomtegrensen mot øst er imidlertid gjerdet inn, og opparbeidet som plen.

Den manglende dokumentasjonen på de to badene ble omtalt i rapport fra takstmann V. og takstmann K., samt ved en verdivurdering fra meglerforetak E. Takstmann K. mente at manglende dokumentasjon på baderomsarbeider i 2018-2019 ville medføre en verdireduksjon på hhv. kr 30 000-kr 50 000 og kr 15 000-kr 25 000. Han anslo kostnadene ved å etablere nye baderom til hhv. kr 280 000 og kr 350 000. Takstmann V. viste til opplysningene om dokumentasjon i egenerklæringsskjemaets pkt. 2.3, og kostnadsberegnet ikke den manglende dokumentasjonen. Meglerforetak E. vurderte den verdimeslige betydningen av manglende dokumentasjon på badene til ca. kr 375 000.

I en fremlagt uttalelse fra H. AS, oppga firmaet at de ikke kunne se å ha utført arbeider på den aktuelle adressen i 2018.

Foretaket har lagt frem kopi av e-poster datert 28.9.22 og 11.12.22 som dokumentasjon på arbeidene. Dokumentasjonen besto av bilder, en kontrollrapport fra ansvarlig søker, firma F.T., samt kommunens svar på søknad om godkjenning av foretak for ansvarsrett. Foretaket har også lagt frem uttalelser fra selger om utførende på baderom:

Som jag har nämnt för dig har vi inte använt oss av H. rör, detta är något köparen själv har antagit. Det står i dokumentet bara H.

Köparen har själv ringt till denna firma och frågat om denna ombyggnad. Men som sagt vi har inte använt oss av denna firma. Nu börjar jag bli lätt otålig på dessa anklagelser. Som jag informerade dig om så har jag i ett tidigt skedde i denna sälj och köpprocess tillsammans med mäklaren, föreslagit köparen att häva detta köp av vårt hus. Då jag kände att de var ute efter mycket annat runt om, såsom försäkringar, tomträtt etc. och nu detta med läckage, mus samt felciterade uppgifter om H.

(...)

H. [Fornavn] är en person inte ett företag, som jag har anlitat och han har alla nödvändiga certifikat för att renovera och installera våtrum / Badrum gällande 2018. Skickar över bilder på renoveringen med alla nödvändiga och certifierade material. Återkom om du behöver mer information. På dessa bifogade bilder ser du alla tätskick och flis från vår renovering 2018.

Kjøper har innvendt at selger ikke har klart å fremskaffe oppgitt dokumentasjon på at arbeidene ble utført av faglært firma H.

De resterende påreklamerte forholdene ble nærmere belyst i sakkyndigrapporter fra takstmann V. og takstmann K., samt ved en uttalelse fra R. AS. Selger har vist til bilder og forklart at kjøpers endringer på verandaen etter overtakelsen kunne ha bidratt til vanninntrengingen over vinduet. Kjøper har vist til at husforsikringen avslo dekning på vinduslekkasjen nettopp fordi skaden oppsto før overtakelsen. Ifølge kjøper oppsto lekkasjen før verandaen ble reparert, og ifølge kjøper ble heller ikke selve bygningskonstruksjonen endret ved arbeidene. Kjøper har ellers vist til uttalelsen fra R. AS, hvor det sto at det så ut til at vinduslekkasjen var forsøkt utbedret tidligere.

Foretaket har fremlagt et skadenotat datert 15.1.24 utarbeidet av arkitekt O., som la til grunn at forhold på stedet var egnet til å skape inntrykk av at tomtegrensen gikk andre steder i terrenget enn hva som var korrekt, men vurderte at det ikke forelå et verdiavvik:

Atkomst til hagen blir verken mer eller mindre vanskelig dersom gjerde og port flyttes innenfor eiendomsgrensen som foreslått. Vi legger derfor til grunn at verdien på arealet kan reduseres til halvparten av oppgitt kvadratmeterpris. Basert på differansen mellom verdien kjøper har tapt (30 m2) og "fått" (90 m2) vil verdireduksjonen av tomtearealet være kr. 0,-

Kjøper har fremlagt resultat fra en arealoppmåling av S.T. AS datert 7.2.24, samt en ny verdivurdering fra eiendomsmegler S. vedrørende baderommene.

Ifølge kjøper var totale kostnader for feil og mangler kr 1 228 878 inkl. mva., hvorav utbedringskostnader utgjorde kr 422 628 og verditapet utgjorde kr 806 250.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om tomtegrensene og om dokumentasjon på baderommene, og at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første og andre ledd for utbedringskostnader på kr 422 628 og for verditap på kr 806 250, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper fikk muntlig informasjon om hvor tomtegrensen gikk, at kjøpers endring på verandaen hadde medvirket til vanninntrengingen over vinduet, samt at baderomsarbeidene ble utført av et godkjent firma og at kjøper hadde fått dokumentasjon på dette. De øvrige forholdene var ikke noe selger kjente eller måtte ha kjent til. Det foreligger ikke en vesentlig mangel, selv om det kvantitative vilkåret var oppfylt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at uriktig tomtegrense uansett utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for de samlede avviksforholdene i saken, og utmålt et skjønnsmessig prisavslag på kr 550 000.

I nemndsansmodningen fra foretaket av 22.1.24 fremgår følgende innledningsvis:

Vi ber om at saken oversendes Nemnda for behandling, og det presiseres at dette kun gjelder forholdet; tomtegrensen.

Ettersom nemndsansmodningen også inneholdt merknader om utbedringskostnadene knyttet til badet, oversendte sekretariatet den 23.1.24 følgende forespørsel til foretaket:

#### **Sekretariatet ber om presiseringer fra foretaket**

Foretaket har bedt om at saken legges frem for nemnda, men har presisert at nemndsansmodningen kun gjelder forhold vedrørende tomtegrensen. Slik vi forstår foretaket, erkjennes mangelsansvar for de øvrige mangelsforholdene. Vi ber om foretakets tilbakemelding på om denne oppfatningen er korrekt.

I sekretariatets vurdering av 02.01.24 ble prisavslaget fastsatt på bakgrunn av en samlet skjønnsmessig vurdering. Dersom nemnda skulle finne at det ikke foreligger mangelsansvar når det gjelder grensepåvisning/tomtegrenser, må nemnda uansett ta stilling til utmålingen når det gjelder de øvrige forholdene. Dette til orientering.

Foretaket har ikke besvart dette.

I mangel av andre holdepunkter legger nemnda til grunn at nemndsansmodningen gjelder utmålingen av prisavslaget, og da særlig spørsmålet om betydningen av avviket for tomtegrensen. Nemnda finner etter en helhetsvurdering sekretariatets vurdering av de øvrige mangelsforholdene under prisavslaget forsvarlig, og går ikke nærmere inn på disse.

Når det gjelder tomtegrensen spesifikt, har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder den feilaktige grensepåvisningen, anser vi det mest sannsynlig at det tapte arealet mot øst har en større verdi enn arealet kjøper har "fått" mot naboen i syd. Arealet mot syd ligger tilsynelatende i skråningen ned mot nabotomten, og tett inntil bygninger på naboeiendommen. Vi antar at det tapte arealet mot øst har større bruks- og verdimessig betydning, dels fordi utvendig adkomst til hagen blir vanskeligere når arealet går tapt, dels fordi det er tale om opparbeidet og flatt plenareal. Det kan virke som at

meglerforetak E. kun har vurdert verdien av det tapte arealet mot øst, ikke differansen mellom verdien på arealet kjøper har tapt og "fått". Slik vi ser det, er ikke et såpass stort verditap som E. har angitt sannsynliggjort.

Vi anser det videre som mest sannsynlig at ufaglært utførelse av baderommene har en negativ verdimessig betydning. Det må samtidig tas i betraktning at baderommene synes å fungere fint i sin nåværende tilstand, og at de bygningssakkyndige ikke har funnet andre feil og mangler ved selve utførelsen av baderommene, enn de det ble informert om ved salget. Vi legger derfor takstmann K.s verdiestimer til grunn.

Sekretariatet har til slutt, etter en konkret og helhetlig vurdering, kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et samlet prisavslag stort kr 550 000 i denne saken, jf. avhl. § 4-12 første og andre ledd. Vi vil presisere at vi har funnet utmålingen krevende, og at vurderingen er gjort skjønnsmessig og på bakgrunn av de dokumentene som er lagt frem for oss.

Forsinkelsesrenter er krevd og tilkjennes, jf. rentel. § 2

Foretaket har i nemndsansmodningen fremholdt at det ikke foreligger noe verdimessig avvik i det hele tatt på dette punktet:

Det er dokumentert at det ikke foreligger noe tomteavvik fra det opplyste i salgsoppgaven, herunder tomten er 1 125 kvm.

Det er dokumentert at forholdet på stedet var egnet til å skape et inntrykk av at gjerdet viste tomtegrensen fordi grensemarkøren ikke var synlig i terrenget.

Det er riktig at grensemarkøren i hjørnet ved balkongen ikke var synlig i terrenget, men grensemarkøren ved hjørnet av bygningens takutspring var godt synlig. Denne synlige markøren viser faktisk tomtegrense, og var godt synlig for klager.

Området fra gjerdet og frem til markøren som ikke var synlig i terrenget, utgjør ca. 30 kvm., og innebærer at dette arealet ikke tilhører (eiendommens adresse). Betydningen og konsekvensen av dette, dvs. differansen mellom de "tapte" 30 kvm og "fått/tillegnet" 90 kvm vil ikke utgjøre en verdireduksjon av tomtearealet. En evt. utmåling etter avhl. § 4-12 vil derfor være kr. 0,-.

Kjøper har tatt til motmæle og også fått det omtvistede arealet oppmålt, jf. brev av 12.2.24:

Som sekretariatet også har vist til, har det tapte arealet mot øst større bruks- og verdimessig betydningen enn den delen av tomten som ligger utenfor gjerdet mot sør, "dels fordi utvendig adkomst til hagen blir vanskeligere når arealet går tapt, dels fordi det er tale om opparbeidet og flatt planareal." Tomtearealet utenfor gjerdet mot sør, består av en bratt og kupert skråning ned mot naboeiendommen.

For ordens skyld har klager fått S.T. AS til å måle opp det omtvistede arealet.

Hagedelen mot øst som er gjerdet inn men ligger utenfor tomtegrensen er 33,5 kvm. S.T. AS er det eneste firmaet som har vært på befaring og gjennomført faktiske oppmålinger.

Nemnda har ikke tilgang til andre bevismidler enn de dokumentene som partene har fremlagt. Prisavslaget skal i dette tilfellet utmåles med utgangspunkt i kjøpers forventningsavvik for tomtegrensen. Det foreligger bevisvil både omkring hva kjøpers forventning må anses å ha vært i etterkant av visning, samt om den faktiske betydningen/bruksmuligheten av det omtvistede arealet. Nemnda har ikke adgang til befaring i saken, og heller ikke annen umiddelbart bevisføring. Nemnda finner det derfor krevende å bedømme forholdet, herunder fastsette et spesifikt verditap for avviket.

Etter en samlet helhetsvurdering av de fremlagte dokumentene i saken finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets avveininger og konkrete utmåling av et prisavslag på kr 550 000, jf. avhl. § 4-12. Også nemnda har vært i adskillig tvil på dette punktet, men anser sekretariatets begrunnelse dekkende også for nemndas syn.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*