

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-886

2.10.2024

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

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

Uriktig opplysning om båtfesterett og parkeringsrett – avhl. §§ 2-4, 3-8, og 4-12.

En enebolig oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., ved kjøpekontrakt datert 1.6.21. I salgsprospektet ble det opplyst at om tinglyst avtale om rett til båtfeste og båtopplag i naust på et annet bruksnummer. Det ble videre opplyst at selger aldri hadde benyttet seg av båtfeste/båtopplag, og at ny eier ville få anvist sted for båtfeste av naustets eier. Det ble også opplyst at ifølge eier av naustet var det bare var plass til en liten båt, og det var vanskelig å trekke opp båt. I salgsprospektet ble det også opplyst om tinglyst veirett og vedlikeholdsplikt av privat adkomstvei frem til hovedbrukets våningshus. Ett og et halvt år etter overtakelse fikk kjøper et brev fra Kartverket om at tinglyste bestemmelser om båtrettigheter og garasje/parkering var slettet, da disse hadde blitt registrert ved en feil. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger om tinglyste rettigheter til båtfeste, parkering og vei, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte prinsippalt at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang. Subsidiært anførte foretaket at opplysningene om tinglyste rettigheter var korrekte på salgstidspunktet, at forholdet ikke utgjorde noen vesentlig mangel, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at uriktig opplysning om båtfesterett utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, samt forsinkelsesrente fra 18.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende båtfesterett og parkeringsrett, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Vestlandet oppført i 1965.

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

Flott enebolig med stor tomt, garasje og sommerstue. Solrikt og barnevennlig. Kort avstand til sjø med båtfesterett.

(...)

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

25.01.1967 – (..) - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: [Gnr. A, bnr. B – den solgte eiendommen]

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båtrettigheter

Bestemmelse om garasje/ parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

(...)

Diverse

(...)

Selger har sendt søknad/ krav til kommunen vedr. sammenslåing av de to bnr, samt matrikkelføring av garasje og sommerstue. Selger er ansvarlig for at dette er godkjent/ registrert før overtagelse. Etter sammenslåing vil eiendommen ha bnr. B.

Det foreligger tinglyst veirett og vedlikeholdsplikt av privat adkomstvei frem til hovedbrukets våningshus, samt gjerdeplikt for sine grenser mot hovedbruket.

Det betales ved behov for brøyting og vedlikehold av felles privat adkomstvei.

Det foreligger tinglyst avtale om rett til båtfeste og båtopplag i naust på gnr. A, bnr. C. Selger opplyser at de aldri har benyttet seg av båtfeste/båtopplag. Ny eier vil få anvist sted for båtfeste av naustets eier. Eier av naust opplyser at det bare er plass til en liten båt i naustet, og det er vanskelig å trekke opp båt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2012. På spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.21. Som vedlegg til kjøpekontrakten skal kjøper bl.a. ha blitt forelagt følgende dokumenter:

4. Tinglyst dokument, (...) Tgl. 25.01.1967 vedr. bestemmelse om veg
5. Tinglyst dokument, (...) Tgl. 25.01.1967 vedr. bestemmelse om veg
6. Tinglyst dokument, (...) Tgl. 26.10.2016 vedr. bestemmelse om båtplass

Boligen ble overtatt av kjøper 12.9.21.

I mars 2023 fikk kjøper et brev fra kartverket om at tinglyste bestemmelser om båttrettigheter og garasje/parkering på gnr. A, bnr. D var blitt slettet. Fra brev fra kartverket datert 16.2.23 hitsettes:

Vi har i forbindelse med vår saksbehandling blitt oppmerksomme på at grunnboken er uriktig for eiendommen.

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringen av skylddelingsforretning som ble tinglyst 25.01.1967 med dokumentnummer (...) ved at vi har slettet bestemmelse om båttrettigheter og bestemmelse om garasje/parkering.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

Fakta i saken

Ved tinglysing av skylddelingsforretningen med dokumentnummer (...) ble det tinglyst en fradeling der gnr. A bnr. B [den solgte eiendommen] ble opprettet ved fradeling fra gnr. A bnr. D.

Videre ble det registrert bestemmelser om veg, vannrett, båttrettigheter og garasje/parkering i gnr. A bnr. D med gnr. A bnr. B som rettighetshaver.

Vår vurdering

Vår tinglysingsgjenpart av skylddelingsforretningen viser at det skulle gjøres en fradeling der gnr. A bnr. B skulle opprettes ved fradeling fra gnr. A bnr. D, samt at det skulle registreres bestemmelse om vannrett og bestemmelse om veirett heftende i gnr. A bnr. D med gnr. A bnr. B som rettighetshaver.

Bestemmelse om båttrettigheter og bestemmelse om garasje/parkering står ikke nevnt i skylddelingsforretningen og det er derfor en feil at det fremgår av grunnboken for dette dokumentet.

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 ting lysingsloven § 18.

Kjøper reklamerte over forholdene 28.3.23.

Bestemmelsen om båtopplag i naust på gnr. A, bnr. C var ikke slettet. Hjemmelshaver av gnr. A, bnr. C fremmet et forslag til kjøper om en avtale for å få slettet kjøpers rett til båtopplag i naust. Fra e-post av 05.6.23 hitsettes:

Jeg anbefaler at du tar en samtale med advokat eller lignende. Utgangspunktet er at det er gjort feil i grunnboken på A/D som igjen har fått følger for A/C, naustet mitt. Dette fikk jeg vite nylig og snakket derfor med megleren din. Nedenfor står forslag til løsning.

Hei kjøper)...dette skrev jeg først til (megler):

Angående naustet og båtplass

Er det dere som har sak (...) gående med Kartverket; angående gnr. A bnr. B? Jeg antar at saken er deres grunnet salget av (...). Dersom dette er ukjent, anbefaler jeg at dere får tak i dokumentet som er nevnt under. Det står i dokumentet at kopi er sendt til (kjøper). Jeg har sett kopi av dokument datert 16.02.2023 via postgangen i X. kommune datert 08.03.2023. Der viser Kartverket til skylddelingsforretning tinglyst 25.01.1967 med dokumentnummer (...) og bestemmelsene om båtrettigheter med mere. Det eksisterer ingen båtrettighet og Kartverket Tinglysing har på bakgrunn av dette slettet disse bestemmelsene i grunnboken. Det er det samme dokumentet som dere refererer til i salgsoppgaven der båtplass er nevnt.

Mitt poeng er at jeg vil med bakgrunn i det som er nevnt ovenfor, bestride båtrettigheter for A/B på min eiendom. Dette synes jeg at dere må informere eventuelle nye kjøpere om. Jeg arbeider nå for at det ikke skal være noen rettighet forbundet med båtplass, men jeg er åpen for diskusjon om videre løsning med nye eiere. (...).

Deretter kom jeg med et forslag til løsning:

Jeg har tenkt litt videre på dette med båtplass og avtale. Kan du spørre om det som er skissert nedenfor kan være en avtale som A/B er interessert i? (Jeg skjønner at det ligger utenfor ditt oppdrag, men jeg spør likevel). Heftelsen båtrett / båtplass / båtopplag slettes fra 21/166 med en slettebegjæring utført av A/B.

Min (A/C) fordel:

Slipper å gå den lange vei for å få dette igjennom....og for det arbeidet betaler jeg...

Fordel (kjøpers eiendom) (A/B):

Mottar kr 5000 fra meg når slettelsen er tinglyst og ordnet opp i.
Slipper å erstatte boye inkl. ile. Dette arbeidet tar jeg på meg (ca 4000 kr inkl. arbeid).
Men det er A/B sitt ansvar å fjerne båten.

(...)

Jeg hører fra deg hvis dette kan være noe.

Kjøper aksepterte ikke avtalen.

En megler ble engasjert for å vurdere eventuelt verdiminus på eiendommen som følge av de manglende rettighetene. Fra meglervurdering datert 20.9.23 hitsettes:

Mandat: meglervurdering på verditap på (...), Gnr. A bnr. B grunnet at kjøper mistet parkeringsrett og veirett.

(...)

(...) ligger ved (...) vegen like sørvest for (Sted). Fra eiendommens biloppstillingsplass er det ca. 231 meter å gå til parkeringsplassen hvor eiendommen A/B i X. kommune hadde parkeringsrett. Det er et forholdsvis flatt terreng og det tar ca. 3 – 4 minutter å gå fra (...) ned til parkeringsplassen. Fra parkeringsplassen går en over på en sti over til (...) og videre derfra ned et forholdsvis bratt heng på en pent opparbeidet sti med trapper i naturstein. Fra parkeringsplassen og ned til båtplass og naust, tar det ca. 5 minutter å gå. Tidsbesparelsen ved å kunne kjøre ned til oppstillingsplassen er marginal.

Parkeringsretten var beskrevet som en permanent rett og knyttet seg ikke til at en samtidig brukte båten eller var nede ved naustet. Oppstillingsplassen kunne derfor benyttes til permanent parkering, også for båttilhenger, bobil el.

Parkeringsretten og veiretten muliggjorde også en bortleie av båtfesterett og bruksrett til naust til et større geografisk nedslagsfelt.

Bortfall av en veirett og en parkeringsrett på eiendommen A/D (...) utgjør etter dette et verdiminus. Vi befinner oss i et område som til dels bærer preg av å være ubebygget. Område rundt oppstillingsplassen på eiendom A/B er likevel pent opparbeidet som en botanisk hage. Det er ikke gjort undersøkelser om det i det hele tatt er mulig å tilegne seg en parkeringsrett i dette område, og heller ikke klart hva eventuell opparbeidelse og kompensasjon som blir nødvendig.

Verdiminuset vurderes til å tilsvare kostnaden med å reetablere en parkeringsrett i område, samt å få reetablert en veirett.

(...)

På bakgrunn av besiktigelse og informasjon vil vi anta verdiminuset til å være kr. 150 000,- - 200 000,-.

Da vi ikke har undersøkt alle forhold rundt eiendommen, tar vi forbehold om at det kan dukke opp ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

Den 19.10.23 fremsatte kjøper spesifisert krav om prisavslag på kr 200 000.

Ifølge foretaket har selger forklart at det aldri har vært snakk om rett til permanent parkeringsplass, men en veirett inn til en snuplass for av- og pålessing. Selger skal videre ha forklart at de på overtakelsen viste kjøper snuplassen og gjorde dem oppmerksomme på at det bare var en snuplass, i forbindelse med at de også viste stien ned til naustet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som følge av at tidligere tinglyste rettigheter til parkering, vei og båtfeste var slettet. Kjøper har særlig vist til at boligen ble markedsført med kort avstand til sjø med båtfesterett, og at det under tinglyste rettigheter ble opplyst om bestemmelse om båtrettigheter og bestemmelse om garasje/parkering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 18.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og derfor ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-1, jf. § 2-4. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen ble overtatt i september 2021, og at slettingen fant sted i februar 2023. Videre har foretaket anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at opplysningene om tinglyste rettigheter var korrekte på salgstidspunktet, at kjøper ikke kunne ha noen forventning om en permanent parkeringsplass, at ingen viste interesse for rettighetene på visning, at kjøper ikke hadde brukt veiretten, snuplassen eller båtfesteretten etter overtakelse, samt at det estimerte verditapet kun utgjorde mellom 3 og 4 % av kjøpesummen. Foretaket har også anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at selger på overtakelse skal ha vist og gjort kjøper oppmerksom på at det bare var snakk om en snuplass. Subsidiært har foretaket anført at kjøpers krav var for høyt, og vist til at verdivurderingen feilaktig bygger på at eiendommen hadde en parkeringsrett.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke gitt uriktige opplysninger om parkeringsrett eller veirett ved salget, jf. avhl. § 3-8, og forholdene utgjorde heller ikke avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det ikke ble gitt konkrete

og spesifiserte opplysninger om parkeringsretten i salgsdokumentene, og at veiretten det ble opplyst om ved salget ikke var slettet. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av manglende båtfesterett. Sekretariatet bemerket at selv om grunnboken ble rettet etter overtakelse, var dette som følge av en tinglysningsfeil som forelå før risikoens overgang. Ved utmålingen av prisavslaget bemerket sekretariatet at den fremlagte meglervurderingen ikke gjaldt bortfall av båtfesterett, og at den dermed ikke fremstod som relevant. Etter en skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 18.11.23, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av båtfesteretten kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Innledningsvis i salgsprospektet er det opplyst om kort avstand til sjø med båtfesterett. Videre i salgsprospektet er det opplyst om rett til båtfeste og båtopplag i naust. På bakgrunn av disse opplysningene er vi av den oppfatning at kjøper kunne forvente at det med eiendommen fulgte eksklusiv og varig rett til båtfeste i sjøen, samt til båtopplag i naust.

Slik saken er dokumentert oppfatter vi det slik at retten til båtopplag i naust fortsatt består, men at det ikke eksisterer noen båtfesterett slik det ble opplyst om. Det er på det rene at det på tidspunktet for avtaleinngåelsen fremgikk av grunnboken at det var tinglyst en bestemmelse om båtplass/bryggeplass, men ifølge brev fra Kartverket var grunnboken uriktig, og bestemmelse om båtrettigheter på gnr. A, bnr. D var registrert ved en feil. Grunnboken ble riktignok endret etter risikoens overgang, men dette kunne gjøres av den grunn at det ved tinglysing av skylddelingsforretning i 1967 ved en feil ble registrert en bestemmelse om båtrettigheter til tross for at dette ikke fremgikk av dokumentet som ble tinglyst. Det er selve dokumentet som er tinglyst, og ikke det som fremkommer av sammendraget i grunnboka. Med andre ord eksisterte heller ikke båtfesteretten på tidspunktet for avtaleinngåelsen, og kjøper kunne på ingen måte påvirke eller hindre rettingen av grunnboken. Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at det er gitt en uriktig opplysning om båtfesterett ved salget.

Opplysningene om båtfesterett er brukt aktivt i markedsføringen av eiendommen, og må generelt anses egnet til å virke kjøpsmotiverende. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at det må kunne antas at opplysningssvikten har virket inn på avtalen, og foretaket har ikke sannsynliggjort det motsatte.

Nemnda har funnet spørsmålet noe vanskelig. Faktum er til dels uklart, ikke minst hva gjelder hvilken kunnskap selger hadde om båtfesteretten samt bakgrunnen for selve feilregistreringen. Slik nemnda ser det, synes foretaket likevel ikke å bestride at båtfesteretten har falt bort. Det vises her bl.a. til brev av 26.8.24. I en slik kontekst har nemnda landet på at det er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Nemnda finner for sin del også innvirkningsvilkåret oppfylt, og viser her bl.a. til den fremtredende rolle dette elementet er gitt i markedsføringen av boligen.

Når det gjelder veiretten, legger nemnda til grunn at denne er i behold. Det vises her til kjøpers brev av 21.8.24.

Endelig blir det spørsmål om parkeringsplassen og hvorvidt det foreligger opplysningssvikt fra selgers side. Om dette har sekretariatet fremholdt følgende:

Når det gjelder parkeringsrett kan ikke sekretariatet se at det ble gitt konkrete og spesifiserte opplysninger om noen slik rettighet i salgsdokumentene. Vi viser til at det under punktet "Parkeringsplass" kun er nevnt dobbeltgarasje og asfaltert parkering på egen grunn. Under punktet "Vei, vann og avløp" er det opplyst om privat vei, og under punktet "Diverse", hvor veirett og båtrettigheter omtales, er det ingen opplysninger om parkering. Under punktet om tinglyste bestemmelser og rettigheter er det nevnt et tinglyst dokument betegnet "Bestemmelse om veg", riktignok med stikkordene "Bestemmelse om garasje/parkeringsplass", samt "Bestemmelse om vannrett", "Bestemmelse om båtrettigheter", "Med flere bestemmelser", og "Gjelder denne registerenheten med flere". Dette i seg selv gir i liten grad opplysninger om innholdet i den tinglyste heftelsen, og vi kan ikke se at kjøper på bakgrunn av dette kunne ha forventninger om noen rett til parkering

ut over det som fremgår av salgsdokumentene for øvrig.

Sekretariatet kan etter dette ikke se at det er gitt noen uriktig opplysning om parkeringsrett slik kjøper anfører, og det foreligger følgelig ingen mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Forholdet utgjør heller ikke et avvik som skal telle med i en eventuell vesentlighetsvurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har på bakgrunn av dokumentene i saken kommet til samme konklusjon. Slik nemnda leser prospekt, tilstandsrapport og egenerklæring kunne kjøper vanskelig ha noen berettiget forventning om parkeringsplass på annen eiendom. Om og i hvilken grad kjøper fikk muntlige opplysninger ut over dette, er det vanskelig for nemnda å ha noen formening om.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for båtfesteretten. Sekretariatet har utmålt kr 50 000 etter avhl. § 4-12 første ledd og vist til følgende:

Slik saken er opplyst må nødvendigvis utmålingen bli skjønnsmessig. Sekretariatet antar at den verdimessige betydningen av båtfesteretten i dette tilfellet er begrenset, men ettersom båtfesterett er brukt aktivt i markedsføringen av eiendommen fremstår det som sannsynlig at den er av en viss verdi.

Nemnda kan ikke se at det har kommet merknader til selve utmålingen i nemndsanmodningen eller i foretakets tilsvarende. Nemnda finner den skjønnsmessige utmålingen forsvarlig, og fastsetter derfor prisavslaget til kr 50 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet 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 Alexander Venås (forbrukerrepresentant).