

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-152

13.2.2025

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

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

Avvik ved tomtegrense – plangrunnlag – feil ved røropplegg – TG 1 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2003 ble solgt for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt signert den 24.11.22. Boligen ble markedsført med en tomt på ca. 1,9 mål, og med "flotte terrassearealer som stekker seg rundt store deler av boligen". Det var likevel opplyst om at "Tomten har mindre nøyaktige tomtegrenser så tomtestørrelse og grense kan avvike". Videre sto det i både salgsprospektet, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring at kommunen ikke hadde utstedt brukstillatelse eller ferdigattest. I tilstandsrapporten sto det at "det er mulig det er bygget større enn tillatt". Etter overtakelse skulle kjøper bebygge eiendommen, og oppdaget da at eiendommen hadde flere begrensninger, herunder byggegrenser mot sjø, vann og dammer. Videre oppdaget kjøper at tomtegrensen ikke stemte, og at deler av boligens terrasse befant seg på naboens tomt. Til slutt oppdaget kjøper avvik på røropplegget i boligens kjeller. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt klare risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at avvik ved røranlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 845 075, samt forsinkelsesrenter fra 19.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tomtegrense, feil ved røranlegg, og manglende opplysninger om eiendommens plangrunnlag, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2003.

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

En fin og innholdsrik enebolig med ekstra god takhøyde, store vindusflater, en familievennlig planløsning og som inneholder blant annet 4 soverom, 3 bad, 3 stuer, samt sommerstue med utekjøkken. Det er flotte terrassearealer som strekker seg rundt store deler av boligen, og som går over i en hyggelig hage opparbeidet med gressplen, hekk, bed og flere solplasser - slik at man enkelt kan forflytte seg med solen.

(...)

Tomteareal:

ca. 1 895.80 m²

(...)

Tomtebeskrivelse:

Stor, vestvendt og selveiet tomt på ca. 1,9 mål, og som er pent opparbeidet med gressplenarealer, hekk, gjerde, busker, store terrasseområder og gruset adkomst. Det er kort vei fra eiendommen til sjøen med bademuligheter og brygge med båtplass.

Tomten har mindre nøyaktige tomtegrenser så tomtestørrelse og grense kan avvike. [Vei] går gjennom deler av tomta.

(...)

Standard:

Boligen fremstår lys og velholdt hovedsakelig med standard fra byggeår (2003), og med normalt bruksslitasje. Eiendommen har vært i familiens eie siden 1987, ble ombygget i 2002/03. Ny eier må påregne kostnader til generelt vedlikeholdt ved kjøp av brukt bolig.

(...)

Brukstillatelse / Ferdigattest:

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Selger opplyser at boligen er tilbygget i 2003 og 2010 og ikke byggemeldt

Tilbygg nord u. etg. (2010) med Bi entre og vedbod

Tilbygg mot vest (2003) med dusjrom/badstue og overbygget terrasse.

I kommunens arkiv foreligger følgende.

Det foreligger godkjente tegninger på bolig datert 01.05.2002 i kommunens arkiv.

Det foreligger tegninger på garasje mottatt av kommunen den 12.04.2010.

Foreligger ferdigattest på borebrønn datert 02.06.2005.

Det foreligger godkjente tegninger på opprinnelige hytte datert i 1952.

Vi bemerker følgende avvik:

Plan kjelleretasje:

Plan er ikke innredet på tegninger og kjelleretasjen er utvidet. Det er krav til godkjent bruksendringer fra kommunen for rom til varig opphold. Samt byggemelding ved utvidelse.

Planløsning i 1. etg. er endret:

Trappegang til kjeller i entré er byggemeldt som bod.

Badstue er fjernet.

Overbygd utestue/terrasse er ikke søkt om. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Hems:

Hems er byggemeldt med hems og 2 kott. Kott er innlemmet i hems (åpent rom)

Annet:

Takoverbygg mellom bolig og garasje Utebod (tilbygg bolig i kjeller)

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Bolig oppført mellom 2002-2005 med normal bruksslitasje Det er ikke ferdigattest, og det er mulig det er bygget større enn tillatt. Lite vindu på soverom nede i forhold til lyskrav.

Lovlighet:

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fra byggingen er framlagt, men ikke stemplet fra kommunen. Kjelleretasjen stemmer heller ikke, ellers stemmer de i hovedsak.

(...)

Vannledninger TG 1:

Eiendommen har eget borehull for vann på 70 meter. Pumpen er fra 2011. Den er ikke tilkoblet strøm, men kablene ligger klare.

Avløpsrør TG 1:

Det er avløpsrør av plast

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2005, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende ble det krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på vann/avløp var det krysset av for "nei", men skrevet følgende kommentar:

Ja, kun av faglært.

Vi koblet oss til kommunalt vann og avløp i 2015. Vi hadde tidligere vann fra eget borrevann.

Arbeid utført av: Rørleggerfirma E. samt entreprenør R.

På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for "nei". Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret, om kjennskap til endringer av plangrunnlag som kunne medføre endringer av bruken av eiendommen, og om det forelå påbud/heftelser/krav el.l. På spørsmål om kjennskap til om det manglet ferdigattest var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Det mangler ferdigattest.

Selger har videre skrevet følgende kommentar på slutten av egenerklæringsskjemaet:

Vår tidligere bolig brandt ned til grunn i år 2000. Boligen var fullverdiforsikret hos Gjensidige og ny bolig ble oppført i perioden 2003-2005. Arkitektfirma P. sto ansvarlig for utbyggingen. Byggmester J. sto for byggingen og rørlegger V. var ansvarlig for VVS. Elektrikerfirma S. la opp det elektriske anlegget.

Boligen ble deretter solgt for kr 6 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 24.11.22 og overtatt av kjøper den 11.1.23.

Etter overtakelsen engasjerte kjøper arkitektfirma Q. i forbindelse med en planlagt utbygging av eiendommen. Det ble da avdekket at eiendommen hadde flere begrensninger, herunder bl.a. byggegrenser mot sjø, vann og dammer. Arkitektfirma Q. sendte derfor på vegne av kjøper et forslag til endring i ny kommuneplan. I denne forbindelse ble kjøper også gjort oppmerksom på at eiendomsgrensen mot nabo i vest ikke stemte. Etter en oppmåling av tomten viste det seg at tomten har blitt parallellforskjøvet flere meter. Kjøper eide dermed ikke det arealet hvor det var satt opp gjerde, støttemur og platting.

Kjøper avdekket også flere avvik ved rørleggerarbeider i boligen. Det ble fremlagt en rapport fra rørleggerfirma D., som estimerte utbedringskostnader på kr 150 000 – 200 000 inkl. mva. Som en følge av inngrep i konstruksjonen var det nødvendig å legge nytt paneltak i kjeller, og kjøper fremla pristilbud fra L.S. på kr 36 250.

Kjøper har fremsatt følgende krav i saken:

1. Konsekvensutredning kr 30 000
2. Kostnader til søknadsprosessen kr 20 825
3. Verditap på kr 500 000

4. Kostnader for demontering av tiltak utenfor eiendomsgrensen kr 63 000

5. Rapport fra rørleggerfirma D. kr 175 000

6. Pristilbud fra L.S. for bygningsmessige arbeider i kjelleren kr 36 250

Kjøper har anført at det var upåregnelig at eiendommen hadde flere hensynsoner og byggegrenser, og har vist til at kjøper hadde kjøper planer om å utnytte eiendommen videre, jf. avhl. § 3-2. Kjøper mente det var upåregnelig at det måtte fjernes bebyggelse som viste seg å være på naboens tomt. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper anført at selger kjente eller måtte kjenne til at terrassene var bygget inne på naboens tomt, og at deler av bebyggelsen ble oppført innenfor et vernet område. Kjøper har vist til at selger i sin eiertid hadde bebygget eiendommen, noe som var søknadspliktig, og selger måtte derfor ha kjent til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 845 075, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt eiendomsgrenser og hensynsoner har foretaket særlig vist til at det ble gitt klare risikoopplysninger, jf. avhl. § 3-10, jf. avhl. § 3-1. Subsidiært kunne ikke foretaket se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt rørleggerarbeider i kjelleren har foretaket vist til at kravet fremsto som dårlig dokumentert, og avvist at det forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt plangrunnlaget og tomtegrensen kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger ved salget, og at kjøper hadde fått endret plangrunnlaget slik at dette ikke lenger var et problem. Sekretariatet kom imidlertid til at avvik ved røranlegget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at vannledninger og avløpsrør var gitt TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at avviket ved røropplegget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. I vurderingen er det bl.a. vektlagt at vannledninger og avløpsrør ble gitt TG 1. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til avviket ved tomtegrensen viste sekretariatet til at dette ikke kunne være upåregnelig for kjøper, da det var opplyst om at eiendomsgrensene ikke var fastsatt i avtalen. Også her er nemnda enig med sekretariatet. Det vises særlig til at det eksplisitt og tidlig i salgsprospektet er fremhevet at "Tomten har mindre nøyaktige tomtegrenser så tomtestørrelse og grense kan avvike".

Når det gjelder plangrunnlaget har nemnda vært noe mer i tvil. Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er vektlagt at det ble gitt risikoopplysninger forut for salget, og at kjøper har fått endret plangrunnlaget slik at dette ikke lenger er et problem. Nemnda finner det utfordrende å få oversikt over begrensningene og hvordan disse konkret påvirker eiendommen på en negativ måte. Generelt mener nemnda det må anses temmelig vanlig at det kan være bruksbegrensninger på boligeiendommer. Nemnda er derfor enig i følgende merknad fra sekretariatet:

Når det gjelder kjøpers forventninger om en videre utnyttelse av eiendommen, understreker vi at det ble gitt risikoopplysninger om at eiendommen var uregulert og at deler av eiendommen var båndlagt av en hensynssone for "Høyspenningsanlegg (249 m2)". Dette betyr altså at det var kjent for kjøper at eiendommen hadde konkrete innskrenkninger, jf. avhl. § 3-10. Det at en uregulert eiendom som denne ellers

kunne ha flere begrensninger i plangrunnlaget som f.eks. byggegrenser mot sjø eller at det forelå andre hensynssoner er forventbart.

Det er for nemnda også uklart hvilke spesifikke planer på kjøpersiden som er påvirket, samt hva som senere er oppklart eller løst. Samlet sett finner nemnda at det faktiske bildet er såpass uavklart at kjøper ikke kan sies å ha dokumentert noe krav som kan gi grunnlag for prisavslag. Nemnda antar at umiddelbar bevisføring kan gi bedre avklaring av en rekke forhold i saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for avvik ved røropplegg, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Slik saken var dokumentert fant sekretariatet ikke forsvarlig grunnlag til å ta stilling til utmålingen:

Hva som egentlig må utbedres i forhold til dagjeldende referansenivå og til hvilken kostnad er imidlertid dårlig dokumentert, herunder har rapporten flere forbehold og prisestimatet spriker med kr 50 000 eks. mva. Det er også uklart for sekretariatet om de bygningsmessige arbeidene beskrevet av L.S. er nødvendige.

I kjøpers nemnsanmodning er dette imøtegått slik:

Når det gjelder vurderingen til rørleggerfirma D. AS er rørlegger av den klare oppfatning at arbeidet ikke er utført av faglærte. Som rapporten viser til er tiltakene i strid med tekniske forskrifter, samt at tiltak medfører risiko for ytterligere skader i konstruksjon.

Kostnadene det vises til er reelle og gjelder utelukkende tiltak for å tilbakeføre røranlegget til forskriftsmessig og sikker tilstand i henhold til hva kjøper er forespeilet.

Foretaket har ikke inngitt merknader i etterkant av sekretariatets vurdering, men fremholdt følgende i e-post av 2.11.23:

Subsidiært kan vi ikke finne det sannsynliggjort at røranlegget i kjelleren krever en utbedring som skissert av kjøpersiden, og herunder at det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-2. Rapporten fra rørleggerfirma D. AS er vag, det er uklart hva som helt konkret skal gjøres og kostnadene er ikke spesifiserte. Det virker også som om kjøper har revet ned store deler av overflatene i kjelleren, og således allerede hadde planer om oppgradering/utbedring av kjelleren.

Nemnda finner spørsmålet noe utfordrende, men anser det hensiktsmessig og forsvarlig å utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd basert på rapporten fra rørleggerfirma D. AS. Foretaket har anført at prisestimatet er vagt, men ikke fremført konkrete feil eller mangler. Med utgangspunkt i laveste intervall for kostnad settes prisavslaget til kr 150 000. Det skal i tillegg gjøres fradrag for egenandel etter avhl. § 3-10 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).