

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-073

17.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om privat takterrasse – avhl. § 3-8.

En leilighet i Oslo kommune ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt av 5.12.14. Overtakelse fant sted den 21.1.15. Boligen var oppført i 1938. I prospektet ble det opplyst om "*en stor og privat terrasse*". Kjøper besluttet å selge leiligheten i 2016. Megler kontaktet da styreleder som opplyste om at takterrassen var fellesareal, og ikke kjøpers private terrasse. Kjøper innhentet uttalelse fra megler J som vurderte verdiforringelsen til kr 200.000, gitt at leiligheten hadde blitt solgt uten terrasse. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger jf. avhl. § 3-8. Selskapet innhentet vurdering fra megler D som tilsa at takterrassen fremdeles var "privat" og at informasjonen ikke kunne ha vært avgjørende for det "dårlige" salget i 2016. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: verdiminus kr 200.000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– uriktig opplysning om privat takterrasse.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt 5.12.14 Overtakelse var den 21.1.15.

I salgsdokumentene fremgikk det at boligen var oppført i 1938, prospektet anga at:

Leiligheten er fint plassert i 5. etasje, med lite innsyn og fritt utsyn. Man forstår fort at man får en god belønning for de ekstra trappene når man bor på toppen av bygget med en stor og privat terrasse. Terrassen er på hele 13,2 kvm, med god plass til utemøbler.

Verdi- og lånetakst opplyste at boligen hadde:

Takterrasse på ca. 13,2 m² med flislagt gulv og utelys.

Kjøper besluttet å selge leiligheten i 2016. Megler kontaktet da styreleder som opplyste om at takterrassen var fellesareal, og ikke kjøpers private terrasse. Megler fant derfor grunn til å spesifisere dette i prospektet utarbeidet i tilknytning til kjøpers salg. Det fremgikk følgelig av prospektet fra nærværende salg at:

Det gjøres oppmerksom på at takterrassen per definisjon er fellesareal, selv om ingen andre har direkte tilgang. Dette betyr at styret/generalforsamlingen i teorien kan omdisponere bruken av arealet, selv om det pr i dag i praksis benyttes som takterrasse kun av denne boligen. Styreleder opplyser om at bruken av takterrassen medfører et vedlikeholdsansvar.

Den samme megleren har videre opplyst i e-post datert 25.6.16 at:

I salgsoppgaven var jeg nødt til å presisere at terrassen ikke var privat, og hva dette kunne innebære, slik styreleder informerte meg. Dette var punktet jeg fikk flest spørsmål om på visning, og det hadde tydelig en påvirkning på salget, kontra å kunne ha en overskrift hvor det stod "privat takterrasse". Jeg fikk også spørsmål om dette på e-post i forkant av visningen av 2 interessenter. Etter å ha fått en forklaring på faktiske forhold valgte begge to å ikke komme på visning.

Det var egentlig i går vi hadde planlagt budrunde, men det kom ingen bud. Budet kom først i dag av en som var på privatvisning i går kveld. Det første budet var på kr 2.800.000, men etter hvert fikk vi landet den på 2.850.000 Vi solgte da for kr 150.000 under takst/prisantydning.

Som følge av at terrassen ikke var kjøpers eiendom, men del av fellesareal, innhentet kjøper en uttalelse fra megler J. Han fikk i oppgave å vurdere hva leiligheten ville ha blitt solgt for i 2014 dersom riktige opplysninger hadde blitt formidlet. Han konkluderte med at leiligheten ville ha blitt solgt for ca. kr 2,5 mill. Verdiforringelsen ble vurdert til kr 200.000, gitt at leiligheten hadde blitt solgt uten terrasse.

Selskapet innhentet vurdering fra megler D som tilsa at takterrassen fremdeles er "privat" og at informasjonen som megler i nærværende salg så seg tvunget til å gi, ikke kunne ha vært avgjørende for det "dårlige" salget.

Reklamasjon ble fremmet den 19.5.16. Selskapet avsto kravet den 23.6.16.

Kjøper anførte at det utgjorde en uriktig opplysning, jf. § 3-8, at leiligheten ble markedsført med privat terrasse når det viste seg at andre, herunder borettslaget, hadde tilgang til denne. Kjøper viste blant annet til e-post fra styreleder, hvor det ble opplyst om mulighet for renoveringsarbeid på tak.

Flere interessenter unnlot ifølge megler å komme på visning som følge av opplysningen kjøper måtte gi i salgsdokumentasjonen om at terrassen var fellesareal. Prisantydningen i 2014 var derimot meget høy, nettopp som følge av opplysningen om privat terrasse.

Kjøper krevde prisavslag av kr 200.000, jf. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde en mangel, jf. § 3-8. Verditapet i henhold til vurderingen til megler J var basert på at leiligheten hadde blitt solgt uten terrasse i 2014, hvilket ikke var tilfellet.

Leiligheten hadde terrasse i 2014, på samme måte som ved salget i 2016. At terrassen var del av fellesarealet, hadde ikke endret seg. Det forelå verken en uriktig opplysning eller et dokumentert verditap.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøp av en aksjeleilighet. Salgsoppgaven opplyser om "privat terrasse". Terrassens beliggenhet, med tilgang bare fra den aktuelle leiligheten, gjør at den fremstår som "privat" for leilighetens beboere. Ingen andre beboere har mulighet for tilgang. Terrassen er tatt med i verdi- og lånetakstens avsnitt om "Generell tilstand", med opplysning om terrassens areal, materialer (flislagt) og utstyr (utelys). Terrassens rettslige status er ikke nærmere omtalt noe sted i salgsdokumentene. Nemnda forstår det slik at klagen først og fremst er begrunnet med at manglende juridisk enerett over terrassen for innehaveren av leiligheten gjør det mulig for styret i boligselskapet å beslutte fjerning eller annen omgjøring av terrassen. Kjøperen har sett seg nødt til å opplyse om dette ved sitt videresalg av leiligheten, med redusert salgssum som konsekvens. Nemnda har forståelse for at den muligheten som boligselskapets organer har til å treffe beslutninger om bygningen, kan skape en viss usikkerhet, men kan ikke se at salgsopplysningene gir grunnlag for en forventning om at terrassen skulle være unntatt fra boligselskapets

beslutninger. Opplysningen om "privat terrasse" kan ikke anses uriktig ut fra forholdene på stedet. Nemnda kan ikke gi kjøperen medhold i klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.