

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-155

29.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Tomannsbolig – fellestomt? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Eiendom med tomannsbolig fra 1978 i Troms ble solgt for kr 2.695.000 og overtatt av kjøper 20.5.14. I verditaksten ble det opplyst at tomtearealet var på 1.109,8 m², og eiendommen ble solgt med en tilleggsparsell på 700 m². På forsiden av prospektet ble det opplyst "*Del av vertikaldelt tomannsbolig med tilleggsparsell ca. 1.828*". Da den andre halvdelen av tomannsboligen skulle selges i 2016, ble det opplyst om "*1.110 m² fellestomt*". Kjøper reklamerte og anførte at opplysningsbildet måtte forstås slik at hele tomtearealet på 1.828 m² tilhørte dem eksklusivt. Kjøper mente at selger skulle ha vært mye tydeligere på at deler av tomten var fellesareal når det nå viste seg at arealet på 1.109,8 m² var felles. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo, og anførte at det var reklamert for sent, og subsidiært at det ikke forelå en mangel. Selskapet viste i hovedsak til at kjøper ikke kunne ha forventninger til eksklusivitet til tomteareal i tilknytning til en tomannsbolig når dette ikke var opplyst. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: verditap kr 200.000, utgifter til verdivurdering kr 4.687, forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om kjøper har krav på prisavslag etter kjøp av tomannsbolig fra 1978 på bakgrunn av at det før salget ikke ble opplyst om at 1.109,8 m² av tomten var fellestomt.

På forsiden av prospektet kjøper mottok før salget fremgikk følgende:

Del av vertikaldelt tomannsbolig med tilleggsparsell ca. 1828

Av prospektet fremgår videre:

EIERFORM: Eiet

(Adresse) Gnr ... Bnr ... og Gnr ... Bnr ... Snr ...

EIERBRØK: Sameiebrøk i henhold til mottatt grunnboksutskrift ...

Innhold:

Garasje på tilleggsparsell ... ca. 28 kvm Bra, med hems.

Våningshus på ca. 40 kva Bra

...

Eierbrøk

Sameiebrøk i henhold til mottatt grunnboksutskrift, ... er 130/244

...

Tomteareal: 1828 kvm Tomtetype: Eiertomt

Av verdi- og lånetaksten fremgikk:

"Tomteareal": 1.109,8 m²

"Tomtetype": Eiet

"Eiendommens bygninger": Bygg A: Del av vertikal tomannsbolig, Bygg B: Garasje og Bygg C: Kårbolig/uthus.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.695.000 ved kjøpekontrakt datert 9.5.14, og overtakelse fant sted 20.5.14. Eiendommen ble solgt med en tilleggsparcell.

I forbindelse med at den andre delen av tomannsboligen skulle selges i april 2016, oppdaget kjøper at boligen ble solgt med opplysninger om "1.109,8 m² fellestomt".

Det ble innhentet en meglervurdering. Av denne fremgikk blant annet:

Ut fra salgsdokumentasjonen som oss ble oversendt fra dere fremgår det uklart om utearealet på denne eiendommen (gnr ..., bnr ...) er felles eller ikke. Dette vil nok kunne danne grunnlag for noe forskjellige vurderinger ved budgivning og i budrunden, da noen kunne ha hatt forventning om at denne var felles, og noen ikke. Det vil også kunne være forskjellige vurderinger satt til verdi på eiendommen med tanke på brukervennligheten av denne tomten samt eventuelt pålagt vedlikeholdsplikt på det vernede våningshuset på nedersiden av boligene. Generelt sett vil det være meget vanskelig å sette en eksakt verdi på om arealet var klart opplyst som felles eller eksklusivt til snr. 1. På generell basis, og med skjønn settes verdien på denne forskjellen til NOK 200.000.

Etter det opplyste kjøpte også kjøper den andre delen av tomannsboligen for å sikre seg tomtearealet.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det er blant annet vist til at det før kjøpet uriktig ble opplyst på visning om at tomtearealet som lå ned mot sjøen tilhørte deres eierseksjon. Det ble ikke klart for dem før den andre delen av tomannsboligen skulle selges, at det oppgitte areal på 1.109,8 m² var fellestomt. Dette skulle selger ha informert klart om. Forholdet utgjorde dessuten både et kvantitativt og kvalitativt avvik fra det kjøper kunne forvente. Det er fremmet et krav om prisavslag på kr 200.000 i henhold til meglers vurdering, dekning av utgifter til verdivurdering, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært ble det anført at det ikke forelå opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Hverken megler eller selger skal ha gitt opplysninger før salget om at fellesarealet var eksklusivt for kjøpers andel. Videre hadde kjøper i dette tilfelle kjøpt en tomannsbolig, og da kunne det ikke tas utgangspunkt i at tomtearealet, som har samme gårds- og bruksnummer som tomannsboligen, ikke var felleseie dersom ikke dette fremgikk konkret.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder en vertikaldelt, seksjonert tomannsbolig. Slik nemnda forstår saken, er kjøperne av den oppfatning at de ut ifra salgsopplysningene kunne forvente å bli eneeiere av tomten rundt huset, også den delen av tomten som ligger opp mot naboseksjonen. Dette skal ifølge kjøperne også ha blitt bekreftet muntlig av selgeren før kjøpet. Nemnda kan ikke se at det kan være grunnlag for denne forståelsen i det skriftlige materialet. Det fremstår etter nemndas oppfatning ikke som en naturlig ordning, og det kan derfor i utgangspunktet heller ikke være en naturlig forventning, at den ene av to vertikaldelte seksjoner alene har eiendomsrett til tomten. En slik ordning må ha tilstrekkelige holdepunkter i salgsdokumentasjonen. Selv om salgsopplysningene om tomteforholdene ikke er helt entydige, kan de samlet sett ikke føre til en forventning om at den seksjonen som klagerne kjøpte, eier tomten alene. Nemnda forstår det slik at en tilleggsparcell på 700 m² var eiet av selgeren, og senere av kjøperne, alene. På forsiden av prospektet er tilleggsparcellen oppgitt til ca. 1.828 m², mens det inne i prospektet er opplyst tomteareal på

1.828 m², og at tomtetypen er eiertomt. Eiertomt står her som motsetning til festetomt, og gir ikke grunnlag for en forståelse om at tomten er eiet av den ene seksjonen alene. I verdi- og lånetaksten er tomtearealet oppgitt til 1.109,8 m², som – så vidt nemnda forstår – er det opprinnelige felles tomtearealet rundt huset, det vil si areal utenom tilleggsparcellen. Taksten omtaler også et sameie, men det synes først og fremst å gjelde bygningen, uten at det er sagt noe uttrykkelig om tomten. At tomtearealet på 1.109,8 m² i taksten er oppgitt som eiet, betyr – som tidligere nevnt – at den ikke er festet. Salgsdokumentene gir samlet sett ikke avgjørende holdepunkter for at tomten er kjøpernes eneeie. Det er, ut over kjøpernes forklaring, ingen holdepunkter for at eneeie ble bekreftet muntlig av selgerne, og nemnda kan ikke legge dette til grunn. Nemnda finner etter dette ikke grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger, og heller ikke etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne hadde grunn til å regne med.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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