

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-174

3.4.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Eiendomsrett til brygge – avhl. § 3-8.

En fritidsbolig i Kragerø kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 1.450.000, og overtatt av kjøper den 4.5.14. Boligen ble solgt med opplysning i prospektet om at det fulgte egen brygge til eiendommen. Etter overtakelse ble kjøper gjort klar over at han ikke hadde eiendomsrett til grunnen hvor bryggen lå, men kun en tinglyst rett til bryggen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, da selger og megler forut for salget hadde opplyst om at kjøper også fikk eiendomsrett til bryggen. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå en mangel, og viste blant annet til at det ikke hadde blitt opplyst ved salget at også underliggende grunn til bryggen ble solgt, og at kjøper måtte ha vært klar over at det var tale om en festeavtale som var innløst, som ville gi kjøper en tinglyst bruksrett til bryggen. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: verditap kr 200.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av manglende eiendomsrett til brygge.

Boligen ble oppført i 1958. Det var opplyst flere steder i prospektet om egen brygge, og det fremgikk blant annet følgende:

Enebolig med praktfull sjøutsikt og kveldssol – egen brygge! ... Umiddelbar nærhet til egen brygge.

Det medfølger egen båtplass/brygge.

Det forelå en avtale av 25.4.1984 hvor det fremgikk at det var en festet rett til båt- og bryggeplass tilknyttet eiendommen. Videre fremgikk det av skjøte datert 8.6.11 at festekontrakten var slettet, og at eiendommen hadde rett til brygge "4 meter langs sjøen på gnr. ... bnr. ...".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.450.000 ved kjøpekontrakt datert 4.4.14. Overtakelse var den 4.6.14. I kontrakten var følgende punkt inntatt av kjøper:

Bestemmelse om båtplass blir forelagt ved en senere anledning – det forutsettes at tinglyst rett og rett til bruk er uomtvistelig.

Kjøper startet deretter arbeidet med å skille ut bryggen i desember 2014, og sendte i denne forbindelse en e-post til advokat som tidligere hadde bistått grunneier hvor bryggen lå. Kjøper ble da opplyst av advokaten om at eiendommen kun hadde en bruksrett til denne bryggen. Megler har imidlertid bekreftet at det forelå eiendomsrett til bryggen i e-post til kjøper datert 10.12.14. Megler skrev her at:

Dere eier bryggen med bredde på fire meter. Bryggen ligger på grunneiers tomt iht. samtale. Bolighuset og Bryggen er grunnleie innløst og festekontrakten slettet.

Selger oppga i sin forklaring at de *"solgte det vi hadde ut ifra dokumenter gjennom eiendomsmegler"*, og at underliggende grunn aldri var tenkt eller nevnt av selgerne.

Takstmann estimerte verdiminus for manglende bryggerett til kr 200.000.

Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ifølge kjøper hadde både megler og selger gitt feilaktige opplysninger i forkant av salget om at det fulgte eiendomsrett til bryggen.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende verdireduksjonen på kr 200.000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet avviste at det forelå en mangel, og viste blant annet til at kjøper ut ifra ordlyden i kjøpet måtte ha vært klar over at det kun var boligtomten som var innløst. Her fremgikk at festeavtalen var innløst og at til bryggen ville kjøper få en tinglyst bruksrett. Selskapet bemerket videre at selger ikke hadde opplyst om at de solgte underliggende grunn til bryggen. I alle tilfelle var ikke forholdet etter selskapets syn egnet til å innvirke på avtalen, da kjøper uansett fikk benytte bryggen selv om han ikke var eier av grunnen. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det fremgår flere steder i salgsdokumentasjonen at fritidseiendommen har *"egen brygge"*, og spørsmålet er hva dette innebærer. I prospektet er det under punktet om *"Båtplass"*, opplyst at det *"medfølger tinglyst brygge med båtplass"*. Opplysningen om at det medfølger *"tinglyst brygge med båtplass"* taler etter nemndas syn for at bryggen med båtplass ikke ligger på tomt som tilhører fritidseiendommen, men at det ligger på annen manns tomt.

Slik saken er opplyst for nemnda, legges det til grunn at kjøper har en tinglyst rett til brygge på en annen tomt. Dette innebærer etter nemndas skjønn at bryggen i seg selv eies av kjøper, men at grunnen – tomten – som bryggen står på, tilhører eieren av den andre tomten. Slik nemnda ser det, eier kjøper sin egen brygge – slik det også fremgikk av salgsdokumentasjonen. Men bryggen står altså på annen manns grunn. Nemnda kan ikke se at salgsdokumentasjonen – i alle fall ikke entydig – taler for at bryggen som medfølger står på tomt som medfølger fritidseiendommen.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, eller andre bestemmelser i avhendingslova.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til spørsmålet om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.