

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-293

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Boligens terrasse del av sameiets fellesareal – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En eierseksjonsleilighet i Oslo oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 5.007.000. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde "Markterrasse ca. 32 m²" og "terrasseplatting på terreng". Kjøper oppdaget etter overtakelse i forbindelse med at han forberedte seksjonering av boligen at terrasseplattingen ikke eksklusivt hørte til boligen, men var fellesareal. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, da boligen var markedsført med egen terrasse. Videre anførte kjøper at det forelå opplysningssvikt, som følge av at det var gjort en avtale mellom sameiet og selger om bruk av området til å sette opp terrasseplatting, i strid med eierseksjonsloven. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at det var enighet i sameiet om at den solgte seksjonen skulle ha bruksrett til plattingen, og at uenighet knyttet til dette hadde oppstått etter risikoens overgang. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig opplysning om egen terrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen var opplyst oppført i 1961. Av verditaksten kjøper mottok før salget fremgikk at boligen hadde:

Terrasseplatting på terreng

Prospektet opplyste at boligen hadde:

Markterrasse ca. 32 m² med impregnert terrassebord.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5.007.000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.15. Overtakelse var den 29.10.15.

I forbindelse med at kjøper forberedte seksjonering av boligen, gjorde kommunen kjøper oppmerksom på at terrasseplattingen ikke eksklusivt hørte til kjøpers bolig, men var fellesareal. Dette fikk kjøper bekreftet ved henvendelse til naboen. Kjøper reklamerte til selskapet 27.5.16.

Som følge av at terrassen ikke var kjøpers eiendom, men en del av fellesarealet, innhentet kjøper en uttalelse fra takstmann M. Her fremgikk at:

Den største fordelene med eksklusiv bruksrett anser takstmannen at ligger i at man kan plassere egne møbler, grill og utstyr, samt at man ikke trenger å ta hensyn til andre ut over bestemmelser i sameiets vedtekter og husholdningsregler. Takstmannen ansees denne forskjellen skjønnsmessig til å utgjøre kr 150.000.

Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, ved at boligen ble markedsført med terrasse når det nå viste seg at terrassen var en del av fellesarealet. Kjøper viste til uttalelse fra takstmannen hva gjaldt verdiminus. Dersom kjøper selv skulle selge, kunne han ikke opplyse at terrassen var eksklusivt tilhører sin seksjon, i motsetning til hva kjøper selv fikk opplyst.

Kjøper anførte videre at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. § avhl. 3-7, og viste bl.a. til dom fra Stavanger tingrett (16-118145-TVI-STAV).

Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at det var enighet i sameiet om at den solgte seksjonen skulle ha bruksrett til plattingen. En uenighet knyttet til dette hadde oppstått etter risikoens overgang. Videre hadde ikke kjøper grunn til å regne med noe juridisk eierskap til grunnen hvor terrasseplattingen var plassert. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har gjort gjeldende at det i forbindelse med salget er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger vedrørende terrassen når det ikke ble opplyst at den ligger på sameiets fellesareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er imidlertid, slik nemnda tolker salgsdokumentene, tvilsomt om kjøper ut ifra det som der ble opplyst, kunne forvente et juridisk eierskap til terrassen. Det er ganske vanlig at fellesarealet som eies av eierseksjonssameiet, også omfatter terrassene. Det forhold at seksjonseierne eier boligene, innebærer altså ikke uten videre at det gjelder et eierforhold også til terrassene. At terrassen ligger på fellesarealet betyr heller ikke at kjøper ikke får benytte den slik som forventet, jf. argumentasjonen i FinKN-2017-073.

Nemnda er etter dette blitt stående ved at selger på dette punktet ikke kan sies å ha tilbakeholdt en relevant opplysning, og at han heller ikke har gitt uriktige opplysninger. I alle tilfeller mener nemnda at det påberopte forhold ikke har innvirket på avtalens innhold. Kjøper har reelt sett fått det han kunne forvente ut fra salgsdokumentene.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).