

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-295

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Utvendig fellesareal — eksklusiv bruksrett for naboseksjoner — avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 første ledd og 4-19.

En eierseksjonsleilighet i Hammerfest oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 2,325 mill., og overtatt av kjøper 16.10.14. Leiligheten er i byggets 2. etasje, og på bygningens bakside var det opparbeidet en gressplen ved salget. I mai 2016 oppdaget kjøper at to andre seksjonseiere i sameiet hadde startet oppføring av gjerde og terrasse på bygningens bakside. Senere avdekket kjøper at sameiet i 2013 hadde vedtatt at disse to seksjonene skulle ha disposisjonsrett til dette arealet. Kjøper reklamerte til selskapet i oktober 2016, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det i alle tilfeller ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag tilsvarende verditapet på kr 200.000, samt advokatutgifter på kr 60.689.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av opplysningssvikt om bruksrett til fellesareal, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-19.

Den aktuelle boligen er en eierseksjonsleilighet oppført i 2006, og er én av til sammen fire seksjoner i sameiet. Bygningen er oppført på festet tomt, som på baksiden av bygningen var opparbeidet med gressplen ved salget.

Før salget, i 2013, avholdt sameiet styremøte, hvor selger var til stede. I protokollen fra møtet datert 25.6.13 fremgikk følgende:

Styre vedtak: (Seksjonseier KMP) og (seksjonseier EA) har disposisjonsrett til baksiden av (Sameiet). De andre styremedlemmene kan kjøpe seg inn for: utlagte utgifter, pluss arbeidstimer. Hvis veranda ønskes bygget, trenger ikke KMP eller EA søke styre om å få tillatelse til dette.

I salgsprospektet som forelå ved salget, ble det opplyst følgende om tomten:

675 kvm.

Asfalterte adkomstarealer foran bygget. På byggets bakside er tomten skrånende med grøntareal.

Boligsalgsrapporten oppga følgende:

Tomt: Festet tomt. Areal 675 m² Andel fellesareal: 169 m²

Vedtektene for sameiet var inntatt i salgsprospektet, hvor det fremgikk:

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er å anse som fellesareal. Sameierne har rett til å benytte fellesarealet slik dette er beregnet og forutsatt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,325 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.14, og overtatt av kjøper 16.10.14.

Kjøper oppdaget i mai 2016 at eierne av to av seksjonene i sameiet hadde startet oppføring av gjerde og terrasse på bygningens bakside. Kjøper mottok da kopi av protokoll fra styremøtet i 2013. Kjøper fremsatte krav mot naboene om tilbakeføring av sameiets fellesarealer på bakgrunn av ugyldighet etter eierseksjonslovens regler.

Selger oppga først i e-post datert 25.5.16 at han *"egentlig ikke kunne huske noe av"* innholdet i styreprotokollen fra 2013, og deretter i e-post av 27.9.16 at han *"var på møtet og bekrefter at dette ble vedtatt"*.

Kjøper reklamerte til selskapet den 10.10.16.

Kjøper har fremlagt verdivurdering fra en eiendomsmegler, hvor følgende fremgikk:

Opparbeidelse av hage gjør sameiet som helhet vesentlig mer attraktivt i dagens marked. Dette gjør at leilighetene blir lettere omsettelig i markedet. Prisivurderingen tar derfor som utgangspunkt at dette er fellesareal med tilgang også fra denne seksjonen. Om ikke vil jeg veldig forsiktig anslå en verdi på mellom 150.000 – og 200.000,- mindre.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og vist til at det ikke fremgikk av salgsdokumentene at fellesarealene ikke kunne benyttes av alle sameierne i tråd med eierseksjonsloven § 22. Kjøper anførte at selger skulle ha opplyst at to av sameierne hadde fått eksklusiv bruksrett over hagen på baksiden av boligen, og at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen. Kjøper anførte videre at opplysningene i salgsoppgaven om tomten var uriktige, jf. avhl. § 3-8, og at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, og anført at avhl. § 4-19 tredje ledd i alle tilfeller kom til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 200.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt krav om erstatning for advokatkostnader på kr 60.689 inkl. mva.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og bl.a. vist til at kjøper skal ha mottatt informasjon fra naboer kort tid etter overtakelsen om disponering av fellesarealet. Selskapet mente at kjøper allerede i 2014/2015 hadde faktisk kunnskap om bruksretten for fellesarealet som sameierne hadde avklart seg imellom.

Videre har selskapet anført at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysningen, jf. avhl. § 3-7 første punktum, og at forholdet heller ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum, eller utgjorde noen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet bemerket at forholdet syntes å være en nabosak.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Leiligheten som ble solgt i 2014, er en av fire eierseksjonsleiligheter i et boligsameie. Baksiden av bygningen var opparbeidet med gressplen. I 2013 hadde det vært avholdt styremøte i sameiet. I protokollen fra møtet heter det at styret vedtok at "(seksjonseier KMP) og (seksjonseier EA) har disposisjonsrett til baksiden av (Sameiet)" og "Hvis veranda ønskes bygget trenger ikke KMP eller EA søke styre om tillatelse til dette".

I boligsalgsrapporten ved salget ble det opplyst at det var andel i et fellesareal på 169 m². Av vedtektene som var inntatt i salgsprospektet, fremgikk det blant annet at: "Sameierne har rett til å benytte fellesarealet slik dette er beregnet og forutsatt." Det var ikke i salgsdokumentene opplyst noe om styrevedtaket i 2013.

Innledningsvis bemerker nemnda at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter i saken til å fastslå at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Det ble etter nemndas oppfatning gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene når det ikke var opplyst at andre seksjonseiere var tillagt eksklusiv bruksrett til deler av det fellesarealet som var omtalt i salgsdokumentene. Selger bestred først at han husket vedtaket, men han har senere erklært at styreleders protokoll gir et riktig uttrykk for det som ble vedtatt på møtet. Selv om det muligens fremdeles kan foreligge visse uklarheter knyttet til betydningen av styrevedtaket, finner nemnda i denne saken å måtte legge til grunn at selger ikke bestrider gyldigheten av vedtaket. Saken må behandles som en kjøpsrettslig tvist.

Nemnda finner etter en samlet vurdering at det må legges til grunn at den uriktige opplysningen om fellesarealet har virket inn på avtalens innhold, og at det således foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Men nemnda finner samtidig at betydningen ikke har vært spesielt stor. Nemnda er blitt stående ved at det etter avhl. § 4-12 første ledd bør gis et prisavslag på kr 50.000. Advokatkostnader er ikke dokumentert, og kan ikke tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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).