

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-137

3.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Arealsvikt/ulovlig bruk av fellesareal – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Oslo oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper den 12.1.15. Det ble opplyst i salgsprospektet at boligen var nyoppusset med et primærareal (P-rom) på 150 kvm. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "ja" på spørsmål om det var *"innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelige byggeår"* og bemerket *"Bod areal innlemmet i bad"*. Videre hadde selger svart *"vet ikke"* på spørsmål om endringen var meldt til bygningsmyndighetene. I forbindelse med videresalg av boligen i 2019, oppdaget megler avvik mellom de godkjente tegningene hos kommunen og den faktiske bruken. Det viste seg at boligens gang og bad hadde blitt utvidet slik at deler av fellesareal hadde blitt innlemmet i boligens areal som en del av seksjonen. Endringen var ikke omsøkt hos kommunen eller avklart med sameiet. Det var heller ikke foretatt reseksjonering. I tinglysningen var det registrert et areal på 128 kvm. Megler opplyste om forholdet i det nye salgsprospektet, og boligen ble videresolgt for kr 7,345 mill. Etter salget opplyste megler at fellesarealet som var innlemmet i leiligheten hadde vært et negativt tema på visning, og antok at kr 7,7 mill. ville vært oppnåelig salgssum uten mangelen. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet og anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger, tidligere megler og takstmann knyttet til det aktuelle arealet. Selskapet avviste kravet under henvisning til at det ikke forelå noen mangel, og i alle tilfeller var det ikke sannsynliggjort et verditap ved videresalget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 355 000, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 61 719, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealsvikt/ulovlig bruk av fellesareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms selveierleilighet (eierseksjon) oppført i 1978.

Leiligheten ble markedsført som nyoppusset og med et primærareal (P-rom) på 150 kvm. Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det var *"innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelige byggeår"*, og opplyst at *"Bod areal innlemmet i bad"*. Videre svarte selger *"vet ikke"* på spørsmål om endringen var meldt til bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt til kjøper "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.14, og overtatt den 12.1.15.

I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen i 2019 oppdaget megleren avvik mellom de godkjente tegningene hos kommunen og den faktiske bruken. Det viste seg at boligens gang og bad hadde blitt utvidet slik at fellesarealer inn mot fjellet bak leiligheten hadde blitt innlemmet i

leilighetens boligareal som en del av seksjonen. Endringene var verken omsøkt hos kommunen eller avklart med sameiet.

Boligen var tinglyst med et registrert areal på totalt 128 kvm.

Ved videresalget av leiligheten i 2019 opplyste ny megler bl.a. følgende i prospektet:

I bakkant av leiligheten er det et hulrom mot fjellet. Hulrommet regnes som fellesareal. Entréen i 1. etg og badet/vaskerom i u.etg har på et tidspunkt blitt utvidet og noe av dette arealet er tatt. På seksjoneringen står det opplyst at leiligheten er 128 kvm. Megler kan ikke finne dokumentasjon på at dette er søkt om til styret eller plan og bygningsetaten. Ved en eventuell endret sameiebrøk kan fordeling av fellesutgifter og fellesgjeld øke. Selger tar ikke videre risiko eller ansvar rundt saken.

Leiligheten ble videresolgt for kr 7 345 000 ved kjøpekontrakt datert 16.5.19.

Megleren som gjennomførte salget uttalte i e-post 25.6.19 følgende:

I forkant av salget ringte jeg interessenter som hadde lastet ned salgsoppgaven. Flere av de sa at leiligheten hadde vært veldig interessant om det ikke hadde vært for fellesarealet som var innlemmet i leiligheten.

På visningen var også dette et tema som ble tatt opp i plenum og som det var mye negativ fokus rundt. Når det kom til budrunden var det flere som sa at de synes leiligheten var meget aktuell men de turte ikke å by på grunnlag av usikkerheten om det kunne dukke opp noe i ettertid.

Jeg vil si at vi mistet flere potensielle budgivere grunnet informasjonen om fellesarealet som er innlemmet i leiligheten.

Ut i fra responsen vil jeg anta at det ville vært oppnåelig med en pris på ca. kr 7 700 000

Jeg har ikke hørt noe om at kjøperne eller sameiet har foretatt seg noe. De hadde satt seg godt inn i salgsoppgaven og var innforstått med forholdet.

Selskapet fremla e-post fra megler G. datert 29.1.20:

Hva prisen på denne leiligheten kunne blitt under andre forutsetninger kan ikke vi spekulere i. Det var ikke mange eiendommer som ble solgt i dette tidsrommet som endte på 10 % over prisantydning.

Dog vil vi nevne at erfaringsmessig er dette leiligheter som er noe tyngre og omsette da de ligger i 3. og 4. underetasje.

Det kan virke som om det har vært flere budgivere på eiendommen noe som kan indikere at det ikke har vært avgjørende for så mange.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger, megler og takstmann knyttet til det aktuelle arealet. Ny megler oppdaget forholdene ved en aktsom gjennomgang av dokumentene som ble innhentet, og dette skulle dermed også blitt oppdaget ved salget til kjøper, jf. avhl. 3-7. Kjøper har også betalt for et areal som i realiteten ikke tilhørte seksjonen slik at det forelå et faktisk arealavvik, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller utgjorde avviket en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende det antatte verditapet på kr 355 000, og erstatning for advokatkostnader på kr 61 719 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 første ledd og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at opplysningene gitt ved salget tatt i betraktning forelå det verken en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at riktige opplysninger ikke ville ha virket inn på avtalen. I alle tilfeller var det ikke sannsynliggjort et verditap ved videresalget som kunne gi grunnlag for et prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av at deler av arealet som var innlemmet i leiligheten i realiteten var fellesareal og ikke eid av seksjonen, jf. bl.a. FinKN-2018-655, FinKN-2018-484, og FinKN-2017-436.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om at et fellesareal var innlemmet i leiligheten uten at dette var omsøkt verken hos plan- og bygningsmyndighetene eller sameiet. Det er heller ikke foretatt reseksjonering.

Sekretariatet vurderte mangelsspørsmålet slik:

Etter en konkret vurdering har vi kommet til at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi vil bl.a. vise til at siden deler av arealet kjøper ble forespeilet ikke eies av seksjonen, men er fellesareal, er det gitt uriktige opplysninger. Situasjonen kan langt på vei sammenlignes med tilfellene som gjelder tomteareal hvor det foreligger en uriktig grensepåvisning. (...)

Videre er vi av den oppfatning at siden arealet egentlig eies av sameiet, har kjøper blitt forespeilet og solgt et areal som ikke eksisterer. En tilbakeføring av forholdene kan dermed ikke utelukkes. Hvor stor en ev. arealsvikt er ved tilbakestillelse er ukjent, og opprinnelig oppmåling i seksjoneringen kan etter vårt syn ikke legges til grunn. Uansett er det tale om et betydelig areal som potensielt forsvinner. Siden det er sameiet som eier det aktuelle arealet, kan det også problematiseres om det foreligger en rettsmangel til det solgte arealet etter avhl. § 4-17. (...)

I vurderingen har vi ikke funnet å tillegge opplysningene om at badet er utvidet vekt. Opplysningen viser til bruksendring av boden i boligen, men det er etter vårt syn klart at kjøper måtte forvente at omgjøringen gjaldt areal tilhørende denne seksjonen.

Det samlede opplysningsbildet ved salget må etter vår oppfatning i beste fall betegnes som misvisende. Etter en konkret vurdering har vi dermed kommet til at forholdet utgjør en opplysningssvikt som rammes av avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Vi finner det ikke tvilsomt at usikkerheten avviket vil utgjøre for potensielle kjøpere er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har da krav på prisavslag, og nemnda finner at vilkårene er oppfylt for å fastsette prisavslaget skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for at avviket lar seg utbedre. Kjøper kjøpte leiligheten i oktober 2014 for kr 5,4 mill., og leiligheten ble overtatt i januar 2015. Prisavslaget skal utmåles i tilknytning til dette salget. På tidspunktet for utmålingen av prisavslaget, har kjøper solgt leiligheten videre for kr 7,345 mill., med opplysning om fellesarealene som er innlemmet i leiligheten (videresalget skjedde i 2019).

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget vanskelig, men bemerker at den finner det klart at det foreligger et verdiminus gitt mangelen i denne saken. Det vises til den usikkerhet som foreligger om konsekvensene av opplysningsmangelen. Slik nemnda ser det, er videresalget i 2019 og prisstatistikk til en viss grad egnet til å kaste lys over utmålingsspørsmålet, selv om nemnda finner det vanskelig å legge alt for stor vekt på disse omstendighetene. Det vises i denne forbindelse til at det er mange forhold som påvirker prisen på en bolig, herunder blant annet beliggenhet, boligens standard og andre boliger i markedet på det samme tidspunktet. Ved salget i 2019 var det for øvrig opplyst om fellesarealene som var innlemmet i leiligheten, og den nye kjøperen hadde mulighet – hvis ønskelig – til å gjøre undersøkelser om hvilke konsekvenser dette kunne få før bud ble inngitt. Etter nemndas syn må salgssummen også ses i lys av dette.

Nemnda har kommet til at verken kjøper eller selskapets meglervurderinger kan legges fullt ut til grunn for utmålingen av prisavslaget i denne saken. Etter en skjønnsmessig vurdering basert på sakens dokumenter har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Kjøper har også krevd erstattet nødvendige advokatkostnader med kr 61 719 inkl. mva., og kravet tas til følge da nemnda finner at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhl. § 4-14. Nemnda legger til grunn at advokatutgiftene er betalt av kjøper.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 200 000 og erstatning med kr 61 719. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).