

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1004

27.10.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Opplyst at boligen "disponerer" en terrasse – sameiets fellesareal – verditap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet fra 1978 i bydel Grünerløkka i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 9.8.18. Det ble opplyst ved salget at leiligheten "*disponerer en skjermet, idyllisk og solrik markterrasse på 17 kvm*", og det var inntatt 10 bilder av terrassen i prospektet. Terrassen ble fremhevet flere ganger i prospektet, og det ble bl.a. opplyst at terrassen var "*omringet av grønne omgivelser*" og "*byr virkelig på utendørs hygge*". Selger opplyste at det var lagt nytt terrassegulv i 2016. Etter overtakelsen uttalte styreleder til kjøper at terrassen delvis var bygget på sameiets fellesareal, og at den måtte fjernes fordi det var oppdaget en vannlekkasje under terrassen. Styreleder uttalte at han hadde påpekt forholdet overfor selger. Kjøper kontaktet en eiendomsmegler, som anslo verdien som en følge av at deler av terrassen måtte fjernes til kr 500 000. Kjøper har bl.a. anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet har avslått kjøpers krav, og vist til at det kun var opplyst ved salget at boligen "*disponerer*" terrassen, og at kjøper dermed ikke kunne forvente å ha eierskap til arealet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av terrasse på sameiets fellesareal, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet på 57 m² (P-rom) i et sameie i bydel Grünerløkka i Oslo oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Leiligheten disponerer en skjermet, idyllisk og solrik markterrasse på 17 kvm, omringet av grønne omgivelser.

(...)

Skyvedør ut til den vestvendte markterrassen på hele 17 kvm. Terrassen byr virkelig på utendørs hygge i frodige og grønne omgivelser. Her er det god plass til diverse utemøblement og sola kan nytes fra ettermiddag til kveld på sommertid. Terrassen er skjermet med leegger og beplantninger som frukttrær og busker.

Tomt

(...) Felles tomt opparbeidet med gressplen, prydbusker og diverse beplantning. Asfalterte internveier og sittegrupper. Leiligheten har en vinterhage og disponerer markterrasse.

I salgsprospektet var det inntatt ca. 10 bilder av markterrassen.

I boligrapporten ble terrasse/platting på terreng gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst om følgende:

Utgang fra stue og vinterhage til vest-vendt markterrasse på ca 17 m2. Markterrassen har benker og utebelysning. Usjenert.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2013. På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på bl.a. terrasse, krysset selger av for *"Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, og presiserte følgende i kommentarfeltet:

Nytt terrassegulv/platting i 2016, utført av byggingeniør

Kjøper har opplyst at megler flere ganger på visning uttalte at terrassen tilhørte leiligheten, og at terrassen ble brukt som et svært salgsfremmende argument.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.18, og overtatt av kjøper den 9.8.18.

I månedsskiftet oktober/november 2018 kom styrelederen i sameiet og uttalte at han ønsket å måle opp terrassen, da han mente denne var bygget delvis på fellesareal.

Kjøper reklamerte til selskapet den 6.11.18.

I etterkant av reklamasjonen kom styreleder på ny befaring og opplyste at terrassen måtte fjernes, da det var oppdaget en vannlekkasje i etasjen under. Styreleder uttalte at kjøper ikke kunne føre opp igjen den 17 m2 store markterrassen, da den var bygget på fellesareal.

Styreleder sendte et brev til kjøper den 2.1.19:

Overfor tidligere eier, har jeg tidligere påpekt at området utenfor betongkanten tilhører boligsameiets fellesareal, og at seksjonseier ikke har anledning til å anlegge noen form for konstruksjon på fellesområdet, som for eksempel å utvide balkongen utenfor den opprinnelige balkongen.

På et senere tidspunkt – sensommeren 2018 - snakket jeg med en mann som jobbet på fellesområdet mellom balkongen og gjerdet. I følge han selv var han venn/samboer med eier, som var på ferie. Jeg forklarte det samme for han at det som var anlagt utenfor balkongens betonggulv er på sameiets fellesområde og ikke kan regnes som en del av leiligheten. Han ga inntrykk av å ha kunnskap om dette og opplyste at han selv var styreleder i et nærliggende borettslag/ sameie. Jeg ba han videreformidle til seksjonseier.

Oppsummert kan det sies at leiligheten er solgt med større balkong enn hva som tilhører seksjonen. Trekonstruksjonen utenfor den opprinnelige balkongen må, sammen med den delen som er innenfor, fjernes. Delen innenfor på grunn av at den er til hinder for kommende betongrehabilitering, og at det ser ut til å være lekkasje fra deres balkong og ned i garasjen. Entreprenøren vil eventuelt gi nærmere orientering og anvisning om dette etter befaring.

(...) Dersom seksjonseier ønsker å etableres ny treplatting, må dette gjøres for egen regning, og holdes innenfor seksjonens avgrensning.

Kjøper har fremlagt annonse fra Finn.no fra da selger kjøpte boligen i 2013, og viste til at det er gjort endringer på terrassen i selgers eiertid. I annonsen fra 2013 ble det opplyst følgende:

Tomt

(...) Det opplyses at utearealet utenfor egen terrasse disponeres av eier av herværende seksjon. Alle utearealer er juridisk sett fellesareal.

Kjøper har også fremlagt historiske flyfoto fra henholdsvis 2014 og 2016, og viste til at det av bildene fremgikk at terrassen ble utbygd en gang mellom 2014-2016.

Kjøper innhentet verdivurdering datert 11.1.19 fra eiendomsmegler B., som la til grunn en verdiforringelse på kr 500 000. Megleren uttalte bl.a. at den delen av terrassen som måtte fjernes på mange måter var leilighetens "x-faktor" som gjorde boligen spesiell i markedet, og attraktiv for interessentene. Megleren viste til at det var tale om en ellers mindre leilighet som hadde en stor uteplass, som nå ble fjernet. At uteplassen var av stor betydning viste seg også ved

markedsføringen av boligen ved salget, hvor det var uvanlig mange bilder av uteplassen, bl.a. forsidebildet i annonsen, og at terrassen ble fremhevet i annonsens overskrift.

Kjøper startet etter dette en prosess med å se om det var mulig å få en vedtektsfestet enerett til å bruke fellesarealet hvor terrassen var plassert. I desember 2020 mottok kjøper e-post fra styreleder hvor det fremgikk at kjøper måtte forholde seg til gjeldende seksjoneringsbegjæring. Styret påla senere kjøper å fjerne delen av terrassen som var plassert på fellesarealet.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring av 3.4.19:

I prospektet fremgår det at det er en markterasse man disponerer. I prospektet står det under seksjon tomt at seksjonen "har en vinterhage og disponerer en markterasse". Nåværende plattning er kun lagt ovenpå allerede eksisterende opparbeidet terasseområde som leiligheten har disponert i min eier tid.

På vedlagte bilder kan man se hvordan markterrassen så ut før det ble lagt nytt belegg ovenpå markterassearealet man ser på bildene. Den disponerte markterrassen har dermed ikke endret areal, kun blitt vedlikeholdt med nytt belegg. Megler ble også informert om at man disponerer terrassen og at alle utearealer juridisk sett eies av sameiet. Dog er det ingen inngang eller naturlig adkomst for andre eierseksjoner til utearealet.

I min tid som eier av seksjonen har ikke sameiet framlagt noen planer om endring på det disponerte utearealet. Ønsker også tillegge at styreleder har utsyn fra egen eierseksjon og ned på markterrassen. Styreleder har også vært i kontakt med megler i etterkant av salget, ingen kommentarer vedrørende utearealet ble da nevnt.

Det har også vært kutyme i sameiet at seksjonseiere med de vestvendte markterrassene har vedlikeholdt og beplantet sameiets fellesareal på denne siden av bygget, da ingen andre seksjonseiere har inngang eller naturlig adkomst til disse arealene. (...)

Styreleder henviser til en person som luket i hagen sommer 2018, denne personen ba styreleder sende eventuelle henvendelser skriftlig til seksjonseier. Ingen skriftlig henvendelse fra styret ble mottatt i etterkant av dette.

Selskapet fremla en e-post fra megler W. datert 20.9.21, som anslo et verditap på ca. kr 200 000 som en følge av at deler av terrassen måtte fjernes.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om terrassen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Subsidiært anførte kjøper at det uansett forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at megler W. ikke hadde befart eiendommen, og at vurderingen hans var dårlig begrunnet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 500 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste til at det fremgikk av salgsdokumentasjonen at leiligheten kun "disponerer" det aktuelle området, og at en naturlig språklig forståelse av dette tilsa at det var tale om fellesarealer. At terrassen lå på fellesarealet var dermed en opplysning som kjøper hadde fått i forkant av kjøpet, og utgjorde ikke noe avvik etter avtalen. Det var kjøper som hadde risikoen for det som nå hadde inntruffet i kjøpers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til at opplysningen om at boligen "disponerer" terrassen fremsto som uriktig når det var tale om fellesareal, jf. FinKN 2017-111. Sekretariatet bemerket videre at selger var kjent med at deler av terrassen var plassert på fellesareal, og at styreleder hadde påpekt dette tidligere, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. På samme måte som sekretariatet, mener nemnda det ikke er tilstrekkelig å bruke begrepet "*disponere*" i en salgsoppgave for å markere at et areal er å betrakte som sameiets fellesareal. Selger både kunne og burde ha presisert at deler av utearealet var fellesareal, slik det ble gjort ved foregående salgsprosess. Særlig må dette gjelde i lys av hvor omfattende markedsføringen av terrassen var i salgsdokumentasjonen. Både bilder og tekst gir etter nemndas syn en klar indikasjon på at terrassen tilhørte leiligheten. Uklarhet på dette punktet må under enhver omstendighet gå ut over selger.

Nemnda kan ikke se at det er av avgjørende betydning at sameiets vedtak om endring av utearealet har skjedd etter risikoovergangen. Selgers opplysningssvikt i saken er knyttet til risikoen for at dette i det hele tatt kunne skje, ved å unnlate å gjøre det klart i salgsdokumentene at deler av terrassen var fellesareal der sameiet til enhver tid potensielt kunne kreve tilgang og foreta inngrep.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette skjønnsmessig til kr 500 000. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev 22.9.21, med vedlagte uttalelse fra eiendomsmegler W. av 20.9.21. Nemnda finner likevel å kunne tiltre sekretariatets utmåling. Det vises til at terrassen er blitt betydelig forringet ved det inngrepet som nå har skjedd. Selv om lengden er i behold, fremstår terrassen nå som relativt smal. Det vises videre til at leiligheten kun er på 57 kvm, og at den store markterrassen var det klart mest salgsfremmende elementet i salgsoppgaven.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).