

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-302

26.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om adkomst til praktikantdel/hybel? – avhl. § 3-8.

En rekkehusleilighet i Lier kommune fra 2013 ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill., og overtatt av kjøper den 23.1.20. Det ble opplyst ved salget at det var tilrettelagt for praktikantdel/hybel i underetasjen, med utgang til hage og terrasse. Ifølge kjøper ble det opplyst på visning at adkomst til praktikantdel var fra utsiden, men dette ble bestridt av selger og megler. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over at det ikke var utvendig adkomst til hybelen. Kjøper hadde skiftet terrassedøren i underetasjen til en vanlig ytterdør, men adkomsten hadde blitt sperret av en nabo som hadde satt opp en hekk. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 540 000, samt erstatning for advokatkostnader kr 44 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende adkomst til praktikantdel, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Lier kommune oppført i 2013.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Fra opplysninger i finn-annonse og salgsoppgaven hitsettes:

Dette er en lavenergibolig i over tre plan hvor det er tilrettelagt for praktikantdel/hybel i underetasjen.

Attraktivt nær Oslo/Asker/Drammen – Flott familieområde – Praktikantdel – Sol til sen kveld – Carport

Tomteareal ca. 147.2

Underetasje/praktikantdel: Stue med hybelkjøkken, bad og soverom/lekerom.

Underetasjen har en godt dimensjonert stue. Trappen er lukket med dør opp mot 1. etasje og har innredet med hybelkjøkken slik at underetasjen vil kunne fungere som en praktikantdel/-hybel. Utgang til hage og overbygd terrasse med markise. Det er et disponibelt rom med stort vindu som gir dagslys via lyssjakt. Rommet blir i dag benyttet som soverom/gjesterom. Ikke omsøkt til varig opphold men det er montert utvendig stige)

ADGANG TIL UTLEIE

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Selger opplyste følgende i egenerklæringsskjemaet:

Det er etablert ekstra kjøkken i sokkeletasje i allerede godkjent areal for varig opphold. Det er således gjennom adskilt sokkeletasje ved dør, mulighet for å bruke sokkel som praktikantdel. Det er ikke omsøkt for utskillelse av separat boenhet, men hybelutleie er mulig uten omsøking.

Ifølge kjøper ble det opplyst muntlig på visning at adkomst til praktikantdel var fra utsiden. Dette ble senere bestridt av selger og megler.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000, og overtatt av kjøper den 23.1.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det manglet tilkomst til praktikantdelen direkte fra utsiden.

Selger har uttalt følgende i kommentar til selskapet:

Boligen ble solgt med hybel/praktikantdel og har aldri hatt egen selvstendig inngang utenfra, men tilgang gjennom hovedboenhet som er nødvendig for at utleie skal være lovlig jfr regler for hybelutleie/ikke selvstendig boenhet. Boligen er ikke solgt med en adskilt/utskilt enhet og salgsoppgave er klar på dette. Praktikantdelen har utgang til terrasse. Dette er ikke en inngang, da døren til terrassen bare kan låses opp/igjen innenfra. En evt endring av dette ved ny eier i etterkant, til en selvstendig inngang, står selvsagt for ny eiers vurdering, ansvar og risiko.

Det ble oppgitt potensiale for hybelutleie med de begrensede krav hybelutleie har. Praktikantdel er ikke annonsert eller hevdet å være selvstendig utleieenhhet. Dvs det er ikke en "ny boenhet som har egen inngang og er fysisk adskilt fra hoveddelen av boligen" men en del av boligen med gjensidig tilgang til øvrig bolig og uten egen inngang. Ergo er boligen ikke solgt med "selvstendig boenhet med egen inngang" og ei heller med garanti om tilgang til terrasse via andres hageparseller.

Imidlertid er det muntlig opplyst at sameiet, i den tid selger bebodde eiendommen, har vært omforent om å kunne gå over nedre del av hverandres hageparseller for å sikre alle beboere i sameiet tilgang til hagene sine fra sørsiden. I praksis vil en slik avtale også sikre tilgang til terrassen foran praktikantdelen. En grei og praktisk omforent løsning.

Dette er dog til enhver tid sameiets beslutning, og selger er ikke ansvarlig for, eller har påvirkning på, fremtidige beslutninger rundt dette etter et salg. Imidlertid vil man jo på generelt grunnlag kunne resonnerer rundt dette, og finne det svært ufornuftig av et sameie å ikke opprettholde en slik gjensidig avtale, da en må bære hageavfall og klippet plen igjennom husene og ut på oversiden ved alminnelig hagestell. Dette blir dog en beslutning som sameiet må ta, og hefter ikke ved selger. Det er ettertrykkelig gitt informasjon om at utleie er et potensiale men da innenfor betingelser for hybelutleie. Selger har for øvrig aldri selv leid ut, men nyttet det som praktikantdel med inngang via hovedenhet. Dette er også spesifikt informert om ved visning og overtakelse.

Eventuell omgjøring av terrassedøren til en inngangsdør med tilkomst utenfra via terrasse er altså en vurdering, beslutning og et ansvar ny eier tar. Det er ikke angitt at det er separat funksjonell tilkomst denne vei. Dette er kjøper klar over. Informasjon er gitt både på visning og ved overtakelse.

I kommentar til selskapet har megler uttalt følgende:

Av det jeg vet er det kun jeg som gjennomførte visning med kjøper før avtaleinngåelse. Kan i tilfelle bekrefte at jeg verken fysisk eller på annen måte har angitt adkomst for leietakere. At det ble formidlet en aksept for å ta seg inn i hagen i sameie kan stemme da jeg forsto på selger at det var aksept for det. Det ble med andre ord ikke lagt vekt på som en sikret adkomst for leietaker. Selv om dette er lenge siden er jeg likevel ganske sikker på dette da jeg er forsiktig med å utlevere informasjon jeg ikke selv har innhentet bekreftelse på. Samme gjelder terrassedør. Jeg har ikke kjennskap til hvordan naboer har løst det praktiske rundt utleie. Kjenner ikke til adkomst til hage/nedre del av bolig foruten sameiets tomter.

Etter overtakelsen skal kjøper ha byttet terrassedøren til en ytterdør og leid ut praktikantdelen. Utleieforholdet ble imidlertid raskt avsluttet da en nabo sperret utvendig adkomst med en hekk.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det var gitt opplysninger om tilkomst til praktikantdelen som var uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 540 000, samt erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har i hovedsak anført at det var reklamert for sent og at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik sekretariatet vurderte saken, var forholdet i tråd med hva som var opplyst ved salget. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og har i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Etter en gjennomgang av saken kan ikke sekretariatet se at anførselen kan føre frem. Ved salget ble det gitt helt klare opplysninger på at det var tale om en del av boligen som var tilrettelagt for praktikantdel/hybel.

Vi er selvsagt enige med kjøper at det ikke er en ideell løsning at en utenforstående leietaker benytter boligens hoveddel til inngangsparti, men vi kan ikke se at kjøper i denne aktuelle saken kunne ha en forventning om annet etter kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1. Basert på selger og meglers etterfølgende kommentarer ble det før salget vist til dagens ordning, og hva som hadde vært tidligere tålt bruk vedrørende adkomsten mellom naboene. Dette kan imidlertid ikke tolkes som en garanti eller en vernet rettighet for fremtiden for ny eier.

Døren i underetasjen var en enkel terrassedør som kun kunne låses fra innsiden. De visuelle forholdene rundt tomten og hagen, samt vedlagte kartdata i prospektet, viser for øvrig klart at hver seksjon har en avgrenset plen med hekk. Det ligger dermed i dagen at naboens tomter må benyttes ved utendørs adkomst til praktikantdelen, og at ordningen med naboene dermed er usikker. Kjøper måtte dermed ta høyde for at naboene kunne ha innvendinger mot en slik bruk.

Dette har også skjedd i denne saken. Det bemerkes for øvrig at selger selv aldri leide ut praktikantdelen og benyttet seg av adkomsten utendørs. Da også en annen nabo leier ut så kan økt bruk ha medført at naboene ikke samtykker til adkomsten.

Vi kan dermed ikke se at praktikantdelen ble markedsført med en adkomst via terrassen i underetasjen, jf. avhl. § 3-1. Dette må eventuelt bero på kjøpers egne subjektive ønsker og forventninger. Vi er enige i at en adkomst utenfra er både hensiktsmessig og praktisk, men vi kan ikke se at selger kan lastes for at naboene ikke tillater en slik bruk. Da det ikke ble gitt konkrete opplysninger som i ettertid har vist seg å være uriktige, så foreligger det ingen opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og det anses ikke å foreligge noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er for nemnda derfor ikke påkrevd å ta stilling til om reklamasjonen var rettidig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).