

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1027

1.12.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Uriktig opplysning om strandparsell? – avhl. § 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.19. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at "*eiendommen har tinglyst rett til bruk av strandparsell*" på gårds- og bruksnummer X/X, mens det i tilstandsrapporten var opplyst om "*tilhørende strandparsell til eiendommen iht. eier*". I forkant av budrunden sendte megler en SMS til alle interessenter og presiserte at salget kun omfattet gårds- og bruksnummeret til selve boligen. Da kjøper skulle videreselge boligen, ble kjøper gjort oppmerksom på at selger fortsatt sto som hjemmelshaver til strandparsellen, og anførte at det ved salget var gitt en uriktig opplysning om at strandparsellen tilhørte eiendommen. Kjøper presiserte at mangelskravet ikke gjaldt den samme strandparsellen som det var opplyst om tinglyst bruksrett i prospektet. Nemnda kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om strandparsell tilhørende eiendommen, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en fritidsbolig på Østlandet oppført i 1936.

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

Stor fritidseiendom i idylliske omgivelser ved sjøen. Flott, usjenert tomt med nydelig sjøutsikt

(...) Tinglyst rettighet til bruk av strandparsell.

(...) Eiendommen har tinglyst rett til bruk av strandparsell på gnr/bnr X/X.

(...) Tinglyste bestemmelser og rettigheter

(..) Best. om båt bryggeplass

Rettighet hefter i : knr (..) gnr: X bnr: X

Bestemmelse om strandlinje

bestemmelse om vannrett

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Andre forhold: (...) Tilhørende strandparsell til eiendommen iht. eier. Strandparsell er ikke befart.

(...) Matrikkeldata (...) Tilhørende strandparsell iht. eier.

I forkant av budrunden sendte megler følgende SMS til alle interessenter:

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at salget kun omfatter gårds og bruksnummer Z/Z. Gårds og bruksnummer fra hovedbøl fremkommer i salgsoppgave grunnet informasjonsinnhenting for salget. Salget omfatter kun gnr/bnr Z/Z.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.5.19, og overtatt av kjøper den 1.6.19.

I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen i 2021, ble kjøper gjort oppmerksom på at strandparsellen ikke tilhørte eiendommen. Selger tok kontakt med kjøpers eiendomsmegler og orienterte om at strandparsellen tilhørte henne, ikke eiendommen, og at eiendommen derfor ikke kunne selges med strandparsellen.

Kjøper reklamerte til selskapet, og i etterfølgende korrespondanse ble det klart at selger var hjemmelshaver og eier av strandparsellen.

Kjøper rekvirerte takstmann B. for å få fastsatt markedsverdien av strandparsellen. Takstmann B. vurderte parsellens markedsverdi til kr 250 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det er gitt uriktige opplysninger om at strandparsellen tilhørte eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har presisert at mangelskravet gjaldt strandparsell på gnr/bnr Y/Y, ikke gnr/bnr X/X (som det var opplyst om i prospektet).

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditapet på kr 250 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet har vist til at det samlede opplysningsbildet tilsa at det kun var en tinglyst rettighet til bruk av strandparsell som fulgte med salget. I alle tilfeller hadde megler opplyst at salget kun omfattet gnr/bnr Z/Z.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det ved salget var gitt uriktige opplysninger om eierskap til strandparsell, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende:

Denne saken gjelder en fritidsbolig på (Sted) oppført i 1936. I salgsprospektet var det opplyst om "tinglyst rettighet til bruk av strandparsell" og "eiendommen har tinglyst rett til bruk av strandparsell på gnr/bnr X/X". I tilstandsrapporten var det opplyst "tilhørende strandparsell til eiendommen iht. eier" og "tilhørende strandparsell iht. eier".

I forkant av budrunden sendte megler ut følgende sms til alle interessenter:

"For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at salget kun omfatter gårds og bruksnummer Z/Z. Gårds og bruksnummer fra hovedbøl fremkommer i salgsoppgave grunnet informasjonsinnhenting for salget. Salget omfatter kun gnr/bnr Z/Z".

Sekretariatet er enig med kjøper i at opplysningen "tilhørende strandparsell til eiendommen iht. eier" isolert sett kan fremstå som uriktig, men denne opplysningen må imidlertid ses i sammenheng med det øvrige informasjonsbildet. Sekretariatet er av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet tilsier at det her var tale om en tinglyst rett til bruk.

Sekretariatet viser til at det i salgsprospektet fremgikk med tydelighet at det var tale om en "tinglyst rett til bruk av strandparsell på gnr/bnr X/X", og at opplysningene i tilstandsrapporten var mindre spesifiserte og mindre fremtredende. Kjøper mottok også en SMS fra megler der det var presisert at salget kun omfattet gnr/bnr Z/Z. Sekretariatet har kommet til at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet legger til grunn – uten å undersøke forholdet nærmere – at eierskap til strandparsellen var omfattet ved salget. Se til sml. bl.a. FinKN 2018-004, FinKN 2018-338, FinKN 2016-046, FinKN 2021-470 og FinKN 2022-345.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

På bakgrunn av opplysninger i kjøpers nemndsansmodning, legger nemnda til grunn at gnr/bnr X/X er fellesstranden i området. Det var i salgsprospektet opplyst om at *"eiendommen har tinglyst rett til bruk av strandparsell på gnr/bnr X/X"*, noe som ut fra de foreliggende opplysningene er korrekt.

Spørsmålet er imidlertid om det ved salget var gitt opplysninger om at strandparsellen på gnr/bnr Y/Y, som ligger ved siden av fellesstranden og som er svaberg, var medfølgende ved salget som tilhørende eiendommen gnr Z/Z.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at det verken skriftlig eller muntlig ble gitt opplysninger ved salget om at gnr/bnr Y/Y var del av salgsavtalen. I salgsprospektet var det opplyst om *"tinglyst rettighet til bruk av strandparsell"*, og denne rettigheten må ut fra de foreliggende opplysninger naturlig forstås å knytte seg til gnr/bnr X/X, jf. salgsoppgaven side 35. Nemnda viser også til salgsoppgaven side 34-35 med omtale av tomten. Det beskrives her tomten som fritidsboligen er oppført på, og det er etter nemndas syn ingen beskrivelse av en tilhørende strandparsell ut over at det fremgår at eiendommen *"har tinglyst rett til bruk av strandparsell på gnr/bnr X/X"*.

I tilstandsrapporten var det opplyst om *"tilhørende strandparsell til eiendommen iht. eier"*. Opplysningen var ikke knyttet opp til noe eget gårdsnummer/bruksnummer. Selv om nemnda er enig med kjøper i at formuleringen er uheldig og at den kan tas til inntekt for at det også medfulgte eierskap til en strandparsell ved salget, må opplysningen ses i sammenheng med de øvrige opplysningene som var gitt. Som fremholdt var det ikke oppgitt noe eget gårdsnummer/bruksnummer for den nevnte strandparsellen. Når det også ved meglerens SMS forut for budaksept presiseres at salget kun omfatter gnr/bnr Z/Z, så kan ikke nemnda se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om at avtalen også omfattet gnr/bnr Y/Y. Det kan i denne forbindelse ikke legges avgjørende vekt på at det fremgår av dokument datert juli 1939 om (Stedsnavn), at det ved kjøp av parsell *"følger, som kjøperens eiendom, et strandstykke, som er merket med løpenummer og forsynt med jernbolter"*. Det faktum at strandparsellen medfulgte eiendommen ved det opprinnelige salget, kan etter nemndas syn ikke innebære at strandparsellen også medfølger ved senere salg når det er uttrykkelig presisert at salget kun gjelder det gårds- og bruksnummer hvor selve fritidsboligen er oppført. Det samme gjelder at det følger av tinglyst skjøte (tinglyst 23. desember 1936) at eiendommen gnr/bnr Z/Z tillegges en strandparsell med løpenummer A på gnr/bnr Y/Y. Det er for øvrig uklart for nemnda om kjøper var kjent med de to sistnevnte dokumentene forut for budinngivelse, men det får uansett ikke avgjørende betydning slik denne saken ligger an.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).