

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-669

2.8.2022

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

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

Uriktig opplysning om hage – opplyst at selger hadde "kjøpt opp" en del av fellesareal rundt boligen – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

Et enderekkehus i Oslo oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper den 29.10.20. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde hage med plen på tre sider av huset, og at *"Eier har fått kjøpt opp en liten del av fellesareal som er lagt inn under arealer rundt huset"*. I forbindelse med planlagt arbeid i hagen, kontaktet kjøper styret for å få bistand fra vaktmesteren til å fjerne en stein i hagen. Styret opplyste da at de ikke kjente til noen avtale om at tidligere eier hadde kjøpt en del av fellesarealet, og at kjøper kunne miste hele eller deler av bruksretten til hagen dersom styret ønsket å gjøre endringer i borettslaget. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kravet, og viste til at kjøper hadde en eksklusiv bruksrett til hagen i henhold til den gamle avtalen, og at kjøper uansett måtte påregne at generalforsamlingen kunne endre bruken av fellesarealene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, og forsinkelsesrente fra 4.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om hage, jf. avhl. § 3-8.

Enderekkehuset i Oslo ble oppført i 1977.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Attraktivt enderekkehus med hage, flott utsikt og balkong. (...)

Eierform

Andel

Tomt

43 475 kvm eiet

Boligfeltet er utpreget barnevennlig gangstier, populære lekeplasser og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsene.

Hagen er pent opparbeidet med stor plen, blomster, frodig hekk og gjerde.

Inngangssiden er opparbeidet med steinheller, plen, hekk og prydbusker, samt utebod på ca. 5 kvm.

Borettslaget har flotte grøntområder mellom bebyggelsen med benker, liten kunstgressbane og flere lekeplasser for barna.

Tomtebeskrivelse

(...) Tomta er skrånende ned mot vest/nordvest. Fellestomta er opparbeidet og beplantet med plen, trær og prydbusker. Det er trapper og ramper i terrenget, lekeapparater, ballplass med kunstgress og uteplasser på borettslagets fellestomt. (...)

Takstobjektet har hage med plen og noe prydbusker på tre sider av huset. Eier har fått kjøpt opp en liten del av fellesareal som er lagt inn under arealer rundt huset. Opplyst av eiers sønn.

HVA ER ET BORETTSLAG?

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne. Borettslaget er eier av bygningen og tomten. Hver andelsleilighet har én andel i selskapet og eier av denne har boret til én bestemt leilighet.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor tilsvarende opplysninger ble gitt om tomten. Det ble i tillegg opplyst om følgende:

Bebyggelsen: (...) Takstobjektet er et rekkehus over to plan; underetasje og 1 etasje. Det er nordvendt balkong på ca. 9 m² utenfor stuen i 1. et. og utgang til stor opparbeidet hage på kjøkkensiden i 1. etasje. Leiligheten disponerer i følge eier p-plass i fellesgarasje med motorisert port. Beliggenheten er relativt usjenert med begrenset innsyn. Det er normalt gode solforhold og utsikt (...) fra balkong i 1. etasje.

Kommentar: Borettslaget har også tomteareal på (gnr. bnr.). Angitt areal er summen av de tre tomter som er felles for borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema var ikke utfyllt, og det var krysset av for at boligen ble solgt som et dødsbo. Fra egenerklæringen hitsettes:

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.20, og overtatt av kjøper den 29.10.20.

Kjøper ringte den 25.5.21 til styreleder i borettslaget for å informere om at kjøper hadde planlagt å foreta en del endringer i hagen. Kjøper skal da ha blitt informert om at styret ikke kjente til at tidligere eier hadde kjøpt en del av fellesarealet, og at styret ikke hadde noen dokumenter som bekreftet kjøpet. Styreleder skal videre ha opplyst kjøper om at kjøper kunne miste hele eller deler av hagen dersom styret ønsket å gjøre endringer i borettslaget, ettersom kjøper kun disponerte en bruksrett.

Kjøper kontaktet deretter selger for å få fremlagt dokumentene som bekreftet kjøpet av hagen. Ifølge kjøper opplyste selger at dokumentene ville oversendes innen kort tid, uten at kjøper mottok dette. Kjøper har forklart at selger ved ny forespørsel opplyste at han ikke hadde noen dokumenter, men skal ha sagt at han ikke ønsket å bekrefte dette skriftlig.

Kjøper kontaktet også megleren som gjennomførte salget, som uttalte:

Det er lenge siden boligen ble solgt og hva som ble sagt på visning er litt uklart. Jeg kan kun referere til salgsoppgaven og tilstandsrapporten fra salget. (...)

Jeg har forsøkt å være i kontakt med OBOS for å fremskaffe disse dokumentene, men de hadde ikke noen dokumenter. (Selger) fortalte at han hadde noen dokumenter, men han slet med å finne disse etter flyttingen fra (adressen).

Det ble deretter innhentet en verdivurdering fra megler R. datert 1.10.21:

Vi viser til hyggelig befaring av ovennevnte eiendom vedrørende avtale om å vurdere antatt salgspris av tomt i dagens eiendomsmarked.

Vi har vurdert tomten ved befaring og gått igjennom de mottatte opplysninger. Vi har vurdert verdi ut ifra hva tilsvarende eiendommer i BRL betaler mer i leie ved utbygget rekkehus og basert på etterspørsel ved salg

som ende med hjørnetomt. Basert på vår kunnskap om markedet har vi vurdert markedsverdien for tomten med de oppgitte kvaliteter i dagens boligmarked slik:

Tomt 220 m² Felles Eiet

Vurdert markedsverdi kr. 250.000,- +/- 5%

Selskapet forklarte følgende:

Opplysningen sikter til en innlemmelse av fellesarealer til andelen for 30-40 år siden. På den tiden var hagen en del av fellesområdene, og endeleilighetene fikk muligheten til å innlemme hagen i sin andel mot en betaling til borettslaget. Dette ble gjort og arealet er en del av andelen til den dag i dag.

Kjøper innhentet følgende uttalelse fra styret i borettslaget:

I utgangspunktet er alle arealer i borettslaget å anses som fellesarealer og ingen beboere/andelseiere har noen skriftlig bruksrett på hageflekken som er seksjonert utenfor bl.a. rekkehusene. Derav skal all oppføring av plattinger etc. meldes til styret.

Dog har alle andelseiere rett til å bruke og benytte fellesarealene, (...).

Selskapet har fremlagt husordensregler og vedtekter for borettslaget. Selskapet fremla i tillegg en e-post fra megler E. datert 17.6.22, hvor det ble uttalt at forholdet ikke ville *"utgjøre noe vesentlig forskjell på prisen nei"*.

Kjøper anførte i hovedsak at det ble gitt en uriktig opplysning om hageområdet ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det ble presisert i salgsoppgaven og kjøpekontrakten at tomten var eiet, og at det forelå en bruksrett til leilighetene. Dette tilsa at tomten var eiet av andelseier, i motsetning til leiligheten hvor det kun forelå en bruksrett. Uansett måtte kjøper kunne forvente en eksklusiv bruksrett til hagen, som fulgte med bruksretten til boligen. Det hadde nå vist seg å ikke medfølge en selveid hage, og opplysningssvikten hadde klart virket inn på avtalen. Styret i borettslaget hadde opplyst at kjøper kunne miste hele eller deler av hagen dersom styret ønsket å gjøre endringer i borettslaget, ettersom kjøper kun disponerte en alminnelig bruksrett på lik linje med øvrige andelseiere. Kjøper viste bl.a. til FinKN 2020-368 og FinKN 2021-1004.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for verdiminuset på kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrenter fra den 4.12.21, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke ble gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper hadde ikke grunn til å forvente at hagen var selveid, men måtte forvente at det var bruksrett til hagen på lik linje med at kjøper hadde bruksrett til leiligheten. Kjøper hadde eksklusiv bruksrett i tråd med den gamle avtalen, og det forelå dermed ikke en uriktig opplysning. I tråd med borettslagets vedtekter hadde kjøper uansett bruksrett til fellesarealene til *"det de er beregnet eller vanlig brukt til"*, og hageområdet utenfor kjøpers enhet var vanligvis benyttet til hageareal av andelseieren. Det var ikke vanlig at andre benyttet seg av hageflekken, noe som ikke var bestridt av styret. Kjøpers verdivurdering måtte uansett anses for høy, hvor verdiminuset måtte knytte seg til differansen mellom en bruksrett og en eiendomsrett.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2021-1004.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 i saken, og bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Likevel finner sekretariatet at opplysninger om at hagearealet rundt huset var "kjøpt opp" i alle fall ga en forventning om at kjøper fikk en sikret rettighet til eksklusiv bruk av hagearealet rundt leiligheten.

Opplysningene ga inntrykk av at rettigheten var fastslått og av mer varig karakter. Å kjøpe noe tilsier et endelig erverv, som skiller seg fra noe som leies, lånes eller disponeres midlertidig. Også selskapet synes opprinnelig å ha lagt mer enn en alminnelig bruksrett i forståelsen av opplysningene i salgsprospektet, hvor selskapet har forklart at "arealet er en del av andelen til den dag i dag".

Nemnda er enig i dette. Opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at "*Eier har fått kjøpt opp en liten del av fellesareal som er lagt inn under arealer rundt huset, opplyst av eiers sønn*" er positivt uriktig, og eierskap til en liten del av et fellesareal er klart nok noe annet enn en bruksrett til dette arealet. Innvirkningskriteriet må anses oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner imidlertid at sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 175 000 er for høyt. De fremlagte megleruttalelsene i saken er etter nemndas syn lite egnet til å belyse mangelen – nemlig at "*en liten del*" av fellesarealet rundt huset likevel ikke inngår i noe kjøper alene formelt sett har eierskap til. Hva verdien av "*en liten del*" av hagen på tre sider av boligen representerer er vanskelig å si noe konkret om. Nemnda finner at prisavslaget her må fastsettes skjønnsmessig, og setter dette til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper tilkjennes i tillegg forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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