

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-801

21.09.2022

Protector Forsikring ASA

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

Adkomstvei til fritidsbolig – opplysninger om "*mulighet*" til å kjøpe seg inn på privat vei – megleransvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig ved sjøen i Vestland fylke ble solgt "som den er" for kr 1,66 mill., og overtatt av kjøper den 13.6.21. I salgsdokumentene sto det bl.a. at selger primært hadde brukt sjøveien for ankomst til fritidsboligen, men at selger hadde snakket med eierne av den private bilveien som gikk inn til fritidsboligen og at de "*stilte seg positiv til at hun kunne kjøpe seg inn*". Det sto videre at eiendommen hadde tinglyst samme veirett som hovedbruket, og at "*man kan kjøpe seg inn på vei/parkering hvis det er ønskelig*". Under visningen opplyste megleren muntlig at det var mulig å kjøpe seg inn, og at prisen for å kjøpe seg inn var ca. kr 100 000. Etter overtakelsen opplevde kjøper motvilje fra enkelte av eierne av den private veien, som bestred at de hadde gitt noe tilbud om å kjøpe seg inn på veien til selger. Ifølge kjøper gjaldt den tinglyste veiretten bare en kort strekning av den private bilveien, og ikke den siste strekningen av bilveien inn til fritidsboligen som grunneierne hadde opparbeidet etter at veiretten ble stiftet. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og krevde å få dekket et verditap som en følge av forholdet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger faktisk hadde forhørt seg med grunneierne, at kjøper bare hadde fått opplysninger om en "*mulighet*" for kjøp og burde gjort nærmere undersøkelser, samt til at kjøper ikke kunne forvente at det kunne kjøpes veirett helt frem til hytta. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap på kr 460 000, erstatning for advokatkostnader på kr 62 500, samt forsinkelsesrente fra 12.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om mulighet for adkomst med bil, jf. avhl. §§ 3-7, og 3-8.

Boligen er en fritidsbolig i Vestland fylke oppført i 1961.

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

KORT OM EIENDOMMEN

Skjærgårdsidyll! Hytte med egen sjølinje, kai og flytebrygge. Innlagt vann, avløp og strøm (...)

(...)

PARKERING

Selger leier båtplass på (...) og har en parkeringsplass hos dem inkludert i leien.

(...)

BELIGGENHET

(...) Nåværende eier leier båtplass på (...) og bruker primært båtveien som adkomstvei. Det går imidlertid bilvei omtrent helt frem til hytten og det er mulig å kjøpe seg inn på denne. Alternativt kan en gå fra offentlig vei, en tur på ca. 10 minutter (...)

(...)

ADKOMST

Det går privat bilvei rett bak hytten og man kan gå på denne. Selger opplyser at det tar ca 10 minutter å gå på privat vei til busstopp og offentlig vei. Det skal også være mulig å kjøpe seg inn i vei og parkering. Eiendommen har tinglyst veirett.

Sjøveien: Selger har leid båtplass på (...) og primært brukt denne adkomstmåten. Hun har fått opplyst fra (...) at denne båtplassen kan leies videre av ny eier. (...)

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

(...) Gangvei fra privat vei. For å få kjøre bil her må man kjøpe seg inn i veien. Selger opplyser at hun har vært i kontakt med eierne tidligere og at de stilte seg positiv til at hun kunne kjøpe seg inn, men dette ble aldri gjort. Det skal være flere veilag på strekningen.

(...)

HEFTELSE

(...) 07.10.1960 (...) Bestemmelse om veg (...)

- utskilt parsell har samme veirett som hovedbruk frem til allfarvei (...)

(...)

UTEOMRÅDE

Privat kai og flytebrygge et steinkast fra hytten (...) Adkomst til hytten skjer enten sjøveien eller til fots. Å gå tar det ca. 10 minutter fra busstoppet. Nåværende eier leier båtplass på (...) og bruker primært sjøveien (...)

Fra tilstandsrapportens punkt eiendomsopplysninger hitsettes:

Adkomstvei: Gangsti fra privat vei (...) Andre forhold: Eiendommen har veirett, men det må kjøpes rett til å kjøre på veien (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 2001, og at selger hadde benyttet denne siden. På spørsmål om kjennskap til *"andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper"*, svarte selger:

Eiendommen har tinglyst samme vei rett som hovedbruket og man kan kjøpe seg inn på vei/parkering hvis det er ønskelig.

Partene var enige om at kjøper under visningen ble informert om at det var mulighet for å kjøpe seg inn på vei og parkering, og at prisen for å kjøpe seg inn var ca. kr 100 000.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 1,66 mill. ved kjøpekontrakt signert 3.6.21, og overtatt av kjøper den 13.6.21.

Kjøper har forklart at de etter overtakelsen forsøkte å komme i kontakt med eier av hovedbruket, men uten hell. Siden kjøper ikke fikk kontakt med vedkommende forsøkte de å kjøre på veien, men fikk da beskjed om at bilen ville flyttes med gravemaskin hvis de forsøkte å kjøre der igjen.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 7.7.21. I reklamasjonsbrevet sto det bl.a. at faren til eier av hovedbruket hevdet at det forelå en avtale om at ingen fikk kjøpe seg inn på veien, og at kjøper hadde forstått salgsopplysningene som at de kunne *"kjøpe seg inn på den delen av veien som ev. ikke er omfattet av den tinglyste veiretten, men som ev. er vei opparbeidet i ettertid av andre"*.

Selskapet oppga følgende i brev av 8.9.21:

Hva gjelder muligheten for å kjøpe seg inn på ev. vei som ikke er omfattet, opplyser selger å klart å ha beskjed om at dette var en mulighet i hennes dialog med veilag/eiere i 2007/2008. Selger fikk da beskjed om at ingen kunne nekte henne det, og har ikke mottatt annen informasjon etter dette. Selger kjenner seg følgelig ikke igjen i anførsel om avtale som hindrer noen fra å kjøpe seg inn. Dette er grunnlaget for videreformidlingen i salgsoppgaven.

Selger påpeker at dere ble gjort oppmerksom på at veien ikke måtte benyttes før dere selv hadde avklart dette med eier, noe som det virker som ikke ble gjort da dere benyttet den før kontakt var oppnådd. Etter selgers oppfatning kan dette trolig være av betydning for problemet som nå har oppstått, da selger aldri har fått noen annen tilbakemelding enn at hun var velkommen til å kjøpe seg inn og hadde rettigheter til det.

Kjøper fremla skylddelingsforretning fra 1960, og forklarte følgende om adkomstmulighetene:

Etter gjennomgang av historikk og når de ulike delene av veien ble bygget, ble det avklart at eiendommen kun har tinglyst veirett på strekningen som er markert med blå strek på bildet nedenfor, fordi dette er veien som lå der i 1960 da (adresse) ble utskilt. Resten av strekningen – dvs. forlengelsen av veien som går frem til rett bak hytta (markert med rød strek på bildet) – er opparbeidet i ettertid av flere grunneiere som gikk sammen om å bygge en forlengelse av veien. Siden tidligere hjemmelshaver av (adresse) ikke har bidratt til byggingen av forlengelsen av veien, så omfattes imidlertid ikke den nye strekningen i rødt av den tinglyste veiretten (...) Situasjonen etter overtakelsen er dermed at den eneste reelle tilkomstmuligheten til eiendommen er med båt (...)

Det ble fremlagt flere bilder i saken, som viste hvor offentlig og privat vei gikk i forhold til fritidsboligen.

Kjøper kontaktet eiendomsmegler Å. for å kartlegge den verdimessige betydningen av forholdet. Etter utført befaringsvurdering vurderte Å. hyttas verdi til kr 1,2 mill.:

Denne eiendommen har nylig vært omsatt for en høyere sum kr. 1.660.000,- tinglyst 09.06.2021. Begrunnelsen for at verdien nå settes til en lavere sum er mangelfull vei- og parkeringsrett frem til eiendommen. Ifølge salgsprospektet skulle man ha rett til å kjøpe seg inn på vei og parkering. Man ville da kunne kjørt nesten helt frem til eiendommen, og parkert ca. 20 meter fra hytten. Strekningen der eiendommen nå mangler veirett er fra fylkesvei ca. 950 meter på siste strekning frem til hytten. Dette medfører også at parkering blir et problem. Det er problematisk å parkere langs fylkesvei ettersom det er smale veier, og det vil da ta over 25 minutter i gåavstand til hytten. Den eneste reelle tilkomstmuligheten til hytten er da med båt. (...)

Verdifastsettelsen baserer seg derfor på hva disse manglene som er nevnt ovenfor ville representert ved et eventuelt salg.

Selskapet har forklart følgende:

Vedrørende mulighet for å kjøpe seg inn på vei, har selger opplyst å ha fått beskjed om dette i dialog med veilag/eiere i 2007/2008. Selger kjenner seg ikke igjen i anførselen om tidligere anførte avtale som hindrer slik innkjøp. Som det fremgår av salgsoppgaven har selger primært benyttet seg av adkomst fra sjøen.

Kjøper har forklart at de hadde vært i kontakt med alle relevante grunneiere, og at samtlige bekreftet at det ikke hadde blitt gitt noe tilbud om å kjøpe seg inn på vei og parkering til tidligere eiere av hytteeiendommen. Det ble også vist til en oversendt e-post datert 21.2.22 fra megleren som gjennomførte salget, hvor megleren skrev at:

Jeg ble opplyst av selger at hun hadde vært i dialog med eierne av veien og at de stilte seg positiv til det. Hun visste ikke prisen, men skrev i en melding til meg at hun trodde det ble ca. 100.000kr den gang hun var i dialog med de. Mer enn dette vet dessverre ikke jeg (...)

Selskapet la frem selgers egne notater, laget i forbindelse med undersøkelser tilknyttet veien. Ifølge selskapet fastholdt selger at hun hadde snakket med de ulike eierne av veien, og at ingen av dem motsatte seg muligheten for å kjøpe seg inn. Det ble vist til at selger i det oversendte dokumentet hadde utarbeidet en oversikt over priser og antall meter de ulike eierne tilbød selger å kjøpe seg inn for. Selskapet oppfattet at notatet ble utarbeidet i perioden 2007-2008.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at opplysningene som ble gitt ved salget ga en berettiget forventning om at det var kurant å skaffe seg vei og parkering, og at opplysningene om at veirett var tinglyst var misvisende. Grunneierne hadde bestridt at det hadde funnet sted noen dialog med selger, og det var klart villedende å gi inntrykk av at det forelå en avtale om å kjøpe seg inn på veien når dette bygget på sonderinger selger hadde gjort for 13/14 år siden. Selger hadde heller ikke fått noe tilbud om å kjøpe seg inn til "*rett bak hytten*", som det ble opplyst om ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiforringelsen mangelen medførte, totalt kr 460 000, med tillegg av erstatning etter avhl. § 4-14 for juridisk bistand på kr 62 500, samt forsinkelsesrente fra 12.12.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger bare opplyste om muligheten for et kjøp, og at opplysningene var basert på tilbakemeldingene selger fikk fra grunneierne. Det var riktig at det fulgte med en veirett, og det var mulig for kjøper å kjøpe både veirett og parkering. Det var ikke riktig at det ble opplyst om at veiretten eller mulighetene for kjøper var frem til "*rett bak hytten*". Megler hadde kun videreformidlet selgers opplysninger. I den grad en av partene skulle gjort nærmere undersøkelser, var det kjøper, jf. avhl. § 3-10, og en konflikt som oppsto etter risikoens overgang heftet ikke selger for, jf. avhl. § 2-4 andre ledd. Det forelå ikke en vesentlig mangel. Et eventuelt prisavslag måtte under enhver omstendighet ikke kunne settes høyere enn kr 100 000. Selskapet fastholdt at det ikke var dokumentert at kjøper ikke kunne kjøpe seg inn på veien, og viste i den forbindelse til at fritidsboligen hadde samme tinglyste veirett som hovedbruket.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om adkomstvei ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at kjøper ikke kan anses avskåret fra å påberope forholdet etter avhl. § 3-10. I begrunnelsen er det vist til følgende:

I salgsdokumentene ble det gitt flere opplysninger om mulighetene for å kjøpe seg inn på vei og parkering. Gis det flere opplysninger må det avgjørende være hva kjøper kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet, jf. bl.a. FinKN 2018-338 og FinKN 2018-004.

Markedsføring av eiendommer med opplysninger om "mulighet for" eller "anledning til" en positiv utnyttelse kan generelt virke forventningsskapende. I FinKN 2013-327 uttalte nemnda at:

"Når eiendommer markedsføres med opplysning om "mulighet for" en eller annen form for positiv utnyttelse, vil den naturlige forståelsen kunne være at kjøperen har en mulighet som han kan benytte eller ikke etter eget valg, uten at ordet "mulighet" uttrykker en usikkerhet. Slik vil det f.eks. normalt være når det er opplyst om mulighet for utleie av leilighet i boligen."

Tilsvarende er lagt til grunn i FinKN 2020-918 og i juridisk teori. Benestad Anderssen (2008) skriver på s. 163-164:

"Også i og for seg korrekte opplysninger kan være misvisende dersom de er fremført på en måte som leder til misforståelse i den konkrete situasjonen. Slike opplysninger vil etter forholdene kunne rammes av § 3-8, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Et eksempel på dette er der selger gir opplysninger som kan tolkes på ulike måter. Opplyser selger at det er "mulighet" eller "anledning" til å foreta noe på eiendommen, kan kjøper ha grunn til å tro at det er opp til ham selv å bestemme hvorvidt tiltaket

skal foretas. Viser det seg at myndighetene, naboen eller andre ikke aksepterer tiltaket og det dermed ikke lovlig kan foretas, bør kjøper kunne påberope seg § 3-8".

Se også Bergsåker (2003) s. 218, LE-2001-264, LF-1996-390 og LG-1999-434.

I salgsdokumentene sto det bl.a. at selger hadde snakket med eierne av den private bilveien som gikk inn til hytten tidligere og at de "stilte seg positiv til at hun kunne kjøpe seg inn". Videre sto det at eiendommen hadde tinglyst samme veirett som hovedbruket, og at "man kan kjøpe seg inn på vei/parkering hvis det er ønskelig". Det er ikke bestridt at megleren under visningen ga muntlige opplysninger om at det var mulig å kjøpe seg inn, og at prisen for å kjøpe seg inn var ca. kr 100 000.

Opplysningene ga inntrykk av at kjøper kunne kjøpe seg inn hvis kjøper selv ønsket det. Eierne av den private veien ble omtalt som positive til dette, og det eneste usikkerhetsmomentet var prisen, som ble angitt til ca. kr 100 000. Kjøper hadde altså ikke grunn til å regne med motvilje fra eierne av den private veien. Sekretariatet ser det derfor ikke slik at kjøper pliktet å gjøre nærmere undersøkelser før kjøpet, jf. avhl. § 3-10. I den grad det heftet usikkerhet ved om opplysningene stemte, skulle derimot selger ha formidlet denne usikkerheten. Se følgende utdrag fra LE-2001-264:

"I stedet for å fokusere på det de måtte vite ville være problematisk, ble det under kontraktsforhandlingene fokusert på bygningstekniske arbeid som isolert sett enkelt ville la seg ordne i forhold til plan- og bygningslovgivningen. Ut fra dette er lagmannsretten kommet til at det ikke var tilstrekkelig av selger å opplyse at kjelleren var byggemeldt som "råkjeller". For å oppfylle sin opplysningsplikt måtte selgerne også ha opplyst om den forutsetning som var knyttet til selve bruken av kjelleretasjen".

Ut ifra det som fremgår av sakens dokumenter mener vi at det må ha fremstått høyst usikkert for selger om kjøper faktisk ville kunne kjøpe seg inn på vei/parkering. For det første ble selgers undersøkelser gjort hele 13-14 år før salget. Over et så langt tidsrom kunne naturligvis mye ha endret seg. For det andre kan vi ikke se at selger hadde forhørt seg med eieren av hovedbruket eller med grunneierne langs det siste strekket av den private veien. Overfor kjøper har disse bestridt å ha gitt noen tillatelse til, eller tilbud om, å kjøpe seg inn. Ifølge kjøper skal bl.a. eieren av hovedbruket ha uttrykt sinne og truet med å bruke gravemaskin for å kaste biler på sjøen. Det at undersøkelser ble gjort 13-14 år før salget og at selger ikke hadde forhørt seg med alle eierne av veien, er usikkerhetsmomenter som potensielle kjøpere hadde interesse av å få opplysninger om, og som burde vært formidlet, jf. sammenligningsvis LE-2001-264. At slike opplysninger ville kunne være av betydning for potensielle kjøpere er også noe selger måtte ha forstått. I og med at den private veien gikk rett bak hytten, burde det også vært spesifisert dersom selger antok at parkering ville måtte skje flere hundre meter fra hytten.

Sekretariatet mener videre at det er rom for å rette kritikk mot meglerens rolle i denne saken. For oss er det uklart hvilke undersøkelser megleren har gjort for å forsikre seg om at "muligheten" hytten ble solgt med var reell. Selger ga bl.a. uttrykk for en nokså betydelig usikkerhet når hun i den fremlagte tekstmeldingen til megleren skrev at det "ikke (var) godt å si pris i dag". Vi minner om at meglere er underlagt et strengt profesjonsansvar, jf. Rt. 1995 s. 1350, og at meglere plikter å gi kjøperen de opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, jf. eml. § 6-7. Opplysningene som er gitt i salgsoppgaven fremstår som direkte misvisende, særlig sett i lys av meglerens kunnskap om veiretten.

Nemnda slutter seg til dette. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er det fra kjøpersiden fremlagt en verdivurdering fra megler Å. som anslår verditapet til kr 460 000. Vurderingen er konkret og relativt fylldig. Megleren, som er lokalkjent, har også vært på befaring. Selskapet har ikke innhentet en alternativ vurdering, og nemnda finner heller ikke at selskapets angitte innvendinger mot meglers vurdering er egnet til å stille spørsmålet om verditap i et annet lys. Selv om det ikke fullt ut kan utelukkes at andre tilkomstmuligheter er eller vil bli mulig – eksempelvis gjennom forhandlinger eller andre fremtidige hendelser – må nemnda basere seg på hva som per i dag er mest sannsynlig ut i fra dokumentene i saken.

Nemnda er ellers ikke uenig i at et prisavslag på kr 460 000 kan synes noe høyt salgssummen tatt i betraktning, men i mangel av andre konkrete holdepunkter finner nemnda ikke grunn til å fravike megler Å.s faglige vurdering. Prisavslaget settes derfor til kr 460 000.

Nemnda tiltrer videre sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14, og at dokumentert tap er kr 62 500.

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 Gustav Norman (forbrukerrepresentant).