

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-148

3.3.2023

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

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

Arealavvik/manglende seksjonering – fellesarealer innlemmet i boligen – megleransvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En toetasjes eierseksjonsleilighet, oppført i 1951 og seksjonert i 1981, ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill. i 2021. Ved salget ble det opplyst at kjelleretasjen ikke var omsøkt og godkjent av kommunen, og at rom innredet som kjellerstue og soverom ikke tilfredsstilte forskriftskrav. Etter budaksept den 26.10.21 fikk kjøper oversendt dokumentasjon fra seksjoneringen i 1981, samt en avtale om fordeling av sameiets arealer datert 7.9.01. Ved gjennomgang av dokumentene reagerte kjøper på at arealene i kjelleretasjen tilsynelatende ikke tilhørte seksjonen, men at de kun var fellesarealer som seksjonen hadde fått en midlertidig bruksrett til. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var enighet i sameiet om at kjellerarealene tilhørte seksjonen. Nemnda kom til at megleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning til sammen kr 520 797.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende eierskap til kjellerdel/arealavvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet oppført i 1951/1981, og den aktuelle seksjonen ble etablert i 1981. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

P-ROM: 121 m2

BRA: 121 m2

BTA: 133 m2

SOVEROM: 3

ETASJE: 1

(...)

(...)

AREALER

(...) Innredet kjeller er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Rommene som er innredet som kjellerstue og soverom tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

(...)

SOVEROM

3

Boligen har 1 soverom i 1.etasje. 2 rom i kjelleretasje er innredet som soverom men de sistnevnte tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

(...)

ETASJE

1. etasje og kjelleretasje.

(...)

INNHold

(...)

KJELLERETASJE

BRA: 53 kvm

P-rom: 53 kvm - Innredet som kjellerstue, innredet som soverom 2 og 3, gang, bad, badstue

Kjellerstue og 2 soverom i kjeller tilfredsstiller ikke forskriftskrav og er ikke i henhold til godkjente byggetegninger.

(...)

GRUNNDATA

(...) Seksjonering

03.09.1981 opprettet seksjoner: snr: 1

formål: Bolig

sameiebrøk: 9/40

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

(...)

DIVERSE OPPLYSNINGER

(...) Kjelleretasie er ikke omsøkt og godkjent av kommune.

I våtromsrapporten var kjellerdelens areal i BRA/P-ROM oppgitt til 53 kvm. Under punktet for kommentarer til arealberegningen bemerket takstmannen:

Takstmann har ikke undersøkt om innredet kjeller er omsøkt og godkjent av kommunen, rommene som er innredet som kjellerstue og soverom tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2001, men at selger ikke hadde bodd i boligen siden 2006. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser vedrørende eiendommen, innredning eller bruksendring av boligen siden byggeåret, og manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Kjøper la inn bud på boligen, og budet ble akseptert av selger den 26.10.21.

Etter budaksept, og i forbindelse med oversendelse av utkast til kjøpekontrakt, fikk kjøper oversendt dokumentasjon på seksjoneringen av sameiet i 1981. Utskriften av seksjoneringsdokumentene var datert 9.9.21. Kjøper reagerte på at store deler av kjellerarealet tilsynelatende ikke var en del av seksjonens areal. Ifølge kjøper var det et avvik på 47 kvm.

Kjøper mottok også en avtale om fordeling av sameiets arealer datert 7.9.01. I avtalen sto det at seksjonseierne ga samtykke til at fordelingen av kjeller- og loftsarealene var som beskrevet i vedlagte planskisser. Ifølge foretaket var det enighet i sameiet om at kjøpers seksjon eide det omtvistede arealet. Ifølge kjøper var det fortsatt sameiet som eide det omtvistede arealet, ettersom det aldri ble foretatt en reseksjonering.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og gjorde gjeldende at et beløp ville holdes tilbake ved overtakelsen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill. ved kjøpekontrakt signert 7.1.22 og 9.1.22, og det ble tatt inn et eget punkt om det avdekkede forholdet i kjøpekontraktens. Et beløp på kr 250 000 ble holdt tilbake, og overtakelse ble gjennomført.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra et meglerforetak datert 31.3.22. Verdivurderingen ble gjort med utgangspunkt i at kjellerarealet ikke var godkjent og ikke i seksjonen, og verditapet ble estimert til å være mellom kr 500 000 og kr 600 000.

Kjøper søkte om at kjellerarealene ble bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Foretaket har lagt frem to e-poster fra kommunen til kjøper. Av e-postene fremgikk det bl.a. at:

Det er imidlertid en viktig forutsetning at arealene som skal bruksendres (og tidligere er disponert av sameiet som fellesareal) rådes over alene av seksjonen som skal bruke den.

Det vil som hovedregel si at arealene må være reseksjonert slik at de eies av seksjonen som vil bruksendre. Dette må dokumenteres i byggesaken.

(...)

Da er det fra juridisk hold bestemt at vi kan behandle *denne* søknaden som om kjelleren var en del av samme boenheten. Vi presiserer at det ikke automatisk vil kunne gjelde fremtidige lignende byggesaker. Det jobbes med tydelige retningslinjer for våre kunder og saksbehandlere som skal garantere likebehandling.

Søknad om bruksendring ble godkjent av kommunen. Søknaden gjaldt bl.a. endring av bodrom til kjellerstue og soverom, etablering av ny intern trapp mellom kjellerdelen og etasjen ovenfor, samt etablering av nye og større vinduer i kjelleren. Kommunen presiserte at de ikke tok stilling til privatrettslige forhold, og at de heller ikke ga privatrettslige rettigheter. Det ble forutsatt at privatrettslige forhold rundt seksjoneringen av eiendommen var avklart og ivaretatt.

Foretaket oppfattet at kommunen anså eierforholdene innad i sameiet som avklart. Kjøper har på sin side fastholdt at det fortsatt var sameiet som eide det omtvistede arealet, i og med at det ikke hadde blitt reseksjonert. Ifølge kjøper hadde seksjonen kun fått en bruksrett til arealet gjennom sameiets avtale fra 2001, og bruksretten var kun midlertidig, jf. eierseksjonslovens § 25, jf. § 67 siste ledd.

Ettersom søknaden om bruksendring ble godkjent, innhentet kjøper en ny meglervurdering fra det samme meglerforetaket, datert 23.5.22:

I forbindelse med salg av (...) har vi fått tilbakemeldinger fra interessenter på at manglende seksjonering av kjellerareal utgjør en usikkerhet for flere og at dette gir grunn for å ikke kjøpe eiendommen. Hadde seksjonering vært gjennomført og hele arealet vært tinglyst som leilighetens areal ville nok verdien på eiendommen vært mellom 300.000 kr og 400.000 kr høyere enn det som virker å være salgbar verdi, dette er et anslag basert på de tilbakemeldingene vi har fått fra markedet.

Kjøper har lagt ut boligen for videresalg. Foretaket har lagt frem salgsdokumentene fra det planlagte salget, og vist til at boligen var markedsført med kjelleretasje, akkurat som ved kjøpet av boligen. I salgsprospektet fra det planlagte videresalget fremgikk imidlertid følgende:

Arealet i kjeller er ikke seksjonert til denne seksjonen, men det foreligger signert bruksrett for arealet. Denne avtalen kan oversendes interessenter ved forespørsel til megler.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at boligen ble solgt med arealer som ikke tilhørte boligen, og til at arealavviket var på hele 47 kvm/38 % av 121 kvm i P-ROM. Kjøper hadde kun fått en midlertidig bruksrett til arealene, og dette hadde en prisdempende effekt i markedet. Det at kjellerarealene ikke var godkjent for varig opphold var noe helt annet enn at arealene ikke tilhørte seksjonen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende verditapet på kr 400 000, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 120 797 inkl. mva.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at det var enighet i sameiet om at seksjonen eide de omtvistede arealene, og at det derfor ikke foreligger noe arealavvik. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, ettersom kjøper godtok risikoen for manglende godkjenning av arealene til varig opphold. Forholdet medførte ingen ulempe for kjøper. Ifølge foretaket foreligger det ikke noe verditap. Kjøper hadde under enhver omstendighet en tapsbegrensningsplikt, og hadde tilsynelatende ikke forsøkt å reseksjonere, eller undersøkt hva som skal til for å reseksjonere boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at manglende seksjonering innebar at kjellerarealene ikke inngikk i bruksenheten, og at kjøper kun hadde midlertidig bruksrett til disse. Sekretariatet kom til at megleren hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og viste til at megleren hadde seksjoneringsdokumentene før salget. Slik saken var opplyst, fant ikke sekretariatet grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og bl.a. fremlagt e-post av 17.10.22 hvor det fremgikk at de øvrige sameierne ikke ga samtykke til en reseksjonering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om at kjellerdelen i eierseksjonsleiligheten ikke var seksjonert.

Sekretariatet kom til at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

I salgsdokumentene ble det opplyst at boligens P-ROM var 121 kvm, hvorav P-ROM i kjelleretasjen utgjorde 53 kvm. Det ble også opplyst at kjelleretasjen ikke var omsøkt og godkjent av kommunen, og at rommene som var innredet som kjellerstue og soverom ikke tilfredsstilte forskriftskrav. Vi oppfatter at kjøper var kjent med disse opplysningene.

Selv om det opplyses at innredede arealer ikke er omsøkt og godkjent for varig opphold, antar sekretariatet likevel at kjøpere flest vil legge vekt på om de får eierskap til arealene, eller kun en eksklusiv men tidsbegrenset bruksrett til disse. Det kjøper ble forespeilet ved salget var at kjellerarealene inngikk i bruksenheten, og at kjøper ville eie disse. Arealene var imidlertid ikke seksjonert, og vi oppfatter at konsekvensen av den manglende seksjoneringen var at arealene ikke inngikk i bruksenheten. Kjøper har vist til Prop. 39 L (2016-2017) s. 102, hvor departementet fremholder at sameier bør reseksjonere eiendommen dersom det ønskes å stifte langvarige eller varige bruksretter til fellesarealer. Det ble riktignok stiftet en eksklusiv bruksrett til arealene ved sameieavtalen fra 2001, men bruksretten er tidsbegrenset, jf. eiersl. § 25, jf. § 67.

(...)

I nærværende sak mener vi at selger må identifiseres med meglerens manglende kunnskap om eierforholdene, jf. avhl. § 3-7. Meglere er underlagt et strengt profesjonsansvar, jf. Rt. 1995 s. 1350, og plikter å gi kjøperen de opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, herunder opplysninger om eierforhold og tilliggende rettigheter, jf. eml. § 6-7. Seksjoneringsdokumentene fra 1981 ble tilsynelatende innhentet av megleren den 9.9.21, altså drøyt halvannen måned før budaksept den 26.10.21. Når en alminnelig forbrukerkjøper klarte å avdekke at kjellerarealene ikke var seksjonert ved gjennomgang av de samme seksjoneringsdokumentene, mener vi at megleren, som er en profesjonell yrkesutøver, skulle avdekket dette.

Selger identifiseres dermed med meglerens mangelfulle opplysninger. Kjøper har blitt forespeilet og solgt et areal som de ikke eier, og dersom fullstendige opplysninger hadde blitt gitt, hadde dette vært egnet til å skape usikkerhet blant potensielle kjøpere, se til sml. FinKN 2020-137. Ansvarsvilkårene i avhl. § 3-7 er

følgelig oppfylt.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at det skaper en noe mer usikker tilknytning til arealene i kjelleren at kjøper overtar en tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til arealene i motsetning til full eierrådighet. Riktignok er den eksklusive bruksretten forholdsvis langvarig, men like fullt står eieren av leiligheten i en annen juridisk stilling i forhold til råderetten over arealene i kjelleren enn om en hadde vært eneeier av arealene. Nemnda finner følgelig at megler i salgsdokumentene har gitt ufullstendige opplysninger om råderetten over arealene i kjelleren, og selger hefter for sin kontraktsmedhjelpers feil. Nemnda finner videre at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant ut fra de opplysningene som forelå på tidspunktet for sekretariatets vurdering, at det ikke var forsvarlig å ta endelig stilling til utmålingen av prisavslaget. Det ble blant annet pekt på at det ikke var gjort noe forsøk på reseksjonering.

Etter sekretariatets vurdering av saken har kjøper forespurt de øvrige seksjonseierne om reseksjonering, noe de i e-post av 17.10.22 har opplyst at de ikke er villige til. Til tross for at det foreløpig er avklart at de øvrige seksjonseierne er negativt innstilt til reseksjonering av kjøpers leilighet, har nemnda kommet til at den ut fra sakens dokumenter ikke har tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Dersom det viser seg at det likevel er mulig å reseksjonere leiligheten slik at det omtvistede arealet innlemmes i kjøpers leilighet, vil utmålingen av prisavslaget være begrenset til kostnadene i denne forbindelse. For det tilfellet at reseksjonering ikke er aktuelt, som er situasjonen i dag, vil utmålingen av prisavslaget være knyttet til hvilken verdiforringelse den ufullstendige opplysningen medfører. Det er fremlagt to meglervurderinger i denne forbindelse, men nemnda kan ikke se at disse i nevneverdig grad er egnet til å belyse utmålingsspørsmålet. Meglervurderingen foretatt i mars 2022 bygger på uriktige forutsetninger om hva som var opplyst ved salget om godkjenning av arealet i kjelleren, og nemnda finner det vanskelig å utlede av vurderingen hvor stor del av verdiforringelsen som er knyttet til de ufullstendige opplysningene som var gitt om kjelleren. Meglervurderingen som er foretatt i mai 2022 er etter sin ordlyd basert på erfaringer og tilbakemeldinger i forbindelse med videresalg av leiligheten etter at den er totaloppusset av kjøper. Slik nemnda ser det, er meglervurderingen fra mai 2022 lite egnet til å kaste lys over hvilken verdiforringelse som forelå ved kjøpers erverv av leiligheten i oktober 2021 med den tilstand leiligheten da hadde.

Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at den ikke har grunnlag for å ta stilling til spørsmålet om utmåling av prisavslaget.

Kjøper har også krevd erstattet advokatutgifter på kr 120 797, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for å tilkjenne erstatning for påløpte advokatutgifter er oppfylt, men erstatningen må begrenses til rimelige og nødvendige advokatutgifter. Det fremsatte kravet på erstatning for påløpte advokatkostnader på kr 120 797 er meget høyt – særlig sett opp mot mangelens karakter, samt at Finansklagenemnda er et lavterskel tvisteløsningstilbud for forbrukere. Nemnda har funnet utmålingen av erstatningen for nødvendige advokatutgifter krevende, men har kommet til at kjøper tilkjennes erstatning på kr 75 000 for påløpte advokatkostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).