

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-54

25.1.2023

HDI Global Specialty SE

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

Mangelfull/uriktig opplysning om "*eksklusiv bruksrett til båtfeste*" – megleransvar – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i en villa oppført i 1901 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill., og overtatt av kjøper 5.6.16. I salgsprospektet ble det opplyst om båtplass/eksklusiv bruksrett til båtfeste. I forbindelse med at kjøper skulle videreselge leiligheten ble det avdekket at det ikke var tinglyst en eksklusiv bruksrett til båtfeste for den aktuelle seksjonen. Det viste seg senere at det i den manuelle grunnboken, som ble brukt før dagens elektroniske grunnbok, var tinglyst en rett til feste for én båt for eiendommen hvor kjøpers seksjon befant seg. På tinglysningstidspunktet var imidlertid ikke eiendommen seksjonert. Kjøper gjorde sammen med eier av den tjenende eiendommen forsøk på å få grunnboken endret slik at den ga uttrykk for at båtfesteretten kun tilhørte kjøpers seksjon. Kartverket viste til at ved seksjoneringen ville retten til båtfeste ha blitt videreført til alle seksjonene. Dette resulterte derfor i at grunnboken ble rettet, slik at båtfesteretten ble registrert på alle de seks seksjonene på eiendommen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det forelå en avtale om at den aktuelle seksjonen skulle ha eksklusiv bruksrett til båtfeste. Nemnda kom til at megleren hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende eksklusiv bruksrett til båtfeste, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en leilighet i en villa i Vestland fylke oppført i 1901.

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

Eksklusiv og stor leilighet i herskabelig villa - Særdeles påkostet og meget godt gjennomført (...) - Båtplass (...)

- Eksklusiv bruksrett til båtfeste ved naust i (...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.16, og overtatt av kjøper 5.6.16.

Kjøper planla i 2019 salg av boligen. I den forbindelse ble det oppdaget at det ikke fulgte noen eksklusiv båtplass med eiendommen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.9.19.

Det viste seg senere at det i den manuelle grunnboken var tinglyst en rett til feste for én båt for gnr. A, bnr. B (eiendommen hvor kjøpers seksjon befant seg), på gnr. C, bnr. D, dagbokført 23.5.86. På tinglysningstidspunktet var ikke eiendommen seksjonert. Foretaket fremla en avtale datert 16.8.06, hvor følgende fremgikk:

Tillegg til Kjøpekontrakt av 16.08.2006. Leilighet nr X.

Det er i dag gjort følgende avtale mellom selger (...) og kjøper av leilighet nr. X, under seksjonering.

Selger overdrar herved tinglyst bruksrett av båtfeste i kai, ved naust i (...), på gnr. A, bnr. B.

Eksklusiv bruksrett til dette båtfeste overføres herved til seksjon nr. X. (...).

Kjøper forsøkte å bringe forholdet i orden ved å involvere grunneier av gnr. C, bnr. D og øvrige seksjonseiere. Sammen med grunneier skal det ha blitt gjort forsøk på å endre grunnboken slik at denne ga uttrykk for at båtfesteretten tilhørte snr. X (kjøpers seksjon). Ifølge kjøper aksepterte ikke Kartverket dette. Fra brev fra Kartverket av 7.4.22 hitsettes:

Det foreligger dermed en tinglysningsfeil. Vi skal rette grunnboken vår når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysningsloven § 18. Retten til båtfeste ville ved seksjoneringen av gnr. A, bnr. B ha blitt videreført til alle de seks seksjonene. Vi må derfor registrere alle de seks seksjonene som rettighetshavere i bestemmelsen om båtplass/bryggeplass når vi retter grunnboken.

Grunnboken ble deretter rettet, slik at båtfesteretten ble registrert på alle de seks seksjonene.

Ifølge kjøper var de øvrige seksjonseiere uenige i at båtfesteretten tilhørte kjøper.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler, hvor det ble anslått et verdiminus på kr 100 000 – 150 000. Fra vurderingen hitsettes:

Verdi intervallet baserer seg på følgende faktorer

- Vannstand flo/fjære
- Dybdeforhold i bukten
- Parkeringsmuligheter
- Sikkerhet med vind og strøm

Båtfestet her i bukten har normalt gode dybdeforhold for liten og mellomstor fritidsbåt. Det er et rolig område med minimalt strøm- og vindforhold. Dette gir gode fortøyningsmuligheter. Det er også sentralt (...)

Sammenligningsgrunnlaget er snevert. Det er få nøst og båtfesteretter som er omsatt i området. Siste nøst meg bekjent ble solgt like utenfor (...) i overkant av kr. 1 000 000,-. Det er også solgt et stort naust Ca. 200 meter i luftlinje for kr. 1 100 000,-. Sistnevnte ligger like ved motorveg med kun 3 meter høyde under motorveg i adkomst. Det er dermed reelt å anslå at markedet er villig til å betale fra kr. 50 000,- kr. 200 000,- for å få seg et båtfeste i området. Dette kan også variere med henblikk på kaimuligheter, tilgang til nøst, lagring etc.

Basert på dette vil jeg anslå en forsiktig **verdi på ca. kr. 100 000 - 150 000,-**.

Jeg tror eiere i nabolaget gledelig ville betalt nevnte sum for en båtfesterett.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av at det ble holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om eksklusiv bruksrett til båtfeste ved salget. Kjøper har bl.a. vist til at megleren som gjennomførte salget skulle ha avdekket forholdet, og viste til meglerens plikter etter emgll. § 6-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 150 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30.9.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at det foreligger en avtale som bekreftet at kjøpers seksjon hadde en eksklusiv båtfesterett. Foretaket har også anført at saken burde avvises fra Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av mangelfulle og misvisende opplysninger fra megleren, jf. bl.a. FinKN 2014-544

og FinKN 2022-148.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel, dersom det kan antas at opplysningen har virket inn på avtalen. En opplysning må for å kunne rammes av bestemmelsen være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

På forsiden av salgsprospektet ble det opplyst om båtplass. Videre i salgsprospektet ble det opplyst om "Eksklusiv bruksrett til båtfeste ved naust i N."

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper kunne forvente en eksklusiv bruksrett til båtfeste som var tilknyttet seksjonen, altså en enerett som tilfalt den som til enhver tid var eier av seksjonen (snr. X). Dette synes heller ikke å være omtvistet mellom partene.

Foretaket har fremlagt en avtale datert 16.8.06, som viser at det i forbindelse med tidligere salg av snr. X, ble avtalt å overføre eksklusiv bruksrett til båtfeste til snr. X.

Det er samtidig på det rene at det ikke var tinglyst noen eksklusiv bruksrett til båtfeste for snr. X på avtaletidspunktet. Ved avtaleinngåelsen var det derimot tinglyst en slik bruksrett for hele eiendommen, som består av seks seksjoner.

Selv om det ikke ble gitt konkrete opplysninger i salgsdokumentene om at rettigheten var tinglyst, er vi av den oppfatning at dette er noe kjøper kunne forvente. Nemnda har tatt stilling til tilsvarende saksforhold tidligere. Se eksempelvis FinKN 2014-544, hvor nemnda uttalte følgende:

"Kjøperne kjøpte eiendommen i 2009, med opplysning om rettigheter til brygge og badehus m.v. på en annen eiendom. De aktuelle rettighetene til brygge og badehus m.v. er ikke omtvistet mellom noen av de involverte partene. Problemet i saken er at det før kjøpernes planlagte salg av eiendommen i 2012 ble oppdaget at rettighetene for deres eiendom ikke var tinglyst på den tjenende eiendommen. Selgeren av eiendommen i 2009 peker på at det verken i salgsprospektet eller i kontrakten var opplyst at rettighetene var tinglyste.

Nemnda ser det slik at salgsopplysninger om rettigheter over en annen eiendom skaper en naturlig forventning hos kjøper om at rettighetene har vern ved tinglysning, så lenge ikke annet er uttrykkelig opplyst ved salget."

Så lenge det ikke opplyses uttrykkelig at en rettighet over en annen eiendom mangler rettsvern, kan altså kjøper forvente at rettsvern foreligger.

Vi viser videre til at megler i henhold til emgll. § 6-7 første ledd skal sørge for at kjøper får de opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

Som kjøper har påpekt, følger det videre av emgll. § 6-7 andre ledd at megler plikter å gi kjøper opplysninger om tilliggende rettigheter. Rettigheten må beskrives tilstrekkelig presist, jf. RFE-2007-206, RFE-2008-069 og RFE-2009-073, og der rettigheten ikke er tinglyst, bør dette fremgå av salgsoppgaven, jf. Bråthen (2013) s. 312. Som det fremgår av Rt. 1995 s. 1350 (s. 1356) er meglere underlagt et strengt profesjonsansvar, og de skjerpede kompetansekravene som ble innført med eiendomsmeglingsloven av 2007 har betydning for hva som burde forventes av kompetansenivået hos den enkelte megler, jf. LB-2017-50694.

Etter vår oppfatning må det kunne forventes at en megler klarer å finne hjemmelen til en rettighet megleren skal selge, og i motsatt fall bør det opplyses om dette.

I herværende sak forstår vi det slik at megler ved nærmere undersøkelser ikke ville ha funnet noen tinglyst bruksrett til båtfeste i det hele tatt, ettersom bestemmelsen om dette ikke fremgikk av dagens elektroniske grunnbok. Eventuelt ville megler ha oppdaget at det var tinglyst en slik bruksrett for gnr. A, bnr. B, og ikke eksklusivt for snr. X, slik det fremgikk av den gamle manuelle grunnboken.

Til sammenligning viser vi til FinKN 2022-148, som gjaldt manglende tinglysning av parkeringsplass.

(...)

Etter sekretariatets vurdering må tilsvarende legges til grunn i herværende sak. Vi er følgelig av den oppfatning at megler skulle ha opplyst om at rettigheten ikke var tinglyst. Opplysningen om eksklusiv bruksrett til båtfeste skapte en naturlig forventning for kjøper om at rettigheten hadde rettsvern ved tinglysning. Etter vår vurdering er det dermed gitt mangelfulle og misvisende opplysninger ved salget, og at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til dette, og det er ikke fremkommet noe i foretakets nemndsanmodning av 29.11.22 som er egnet til å endre nemndas syn. At det ikke helt kan utelukkes at kjøper gjennom en rettsprosess kan oppnå eksklusiv bruksrett, røkkes ikke ved at det foreligger en uriktig opplysning i salgsoppgaven om dette forholdet. Eventuell rettsusikkerhet omkring omfanget av festeretten skulle i så fall fremgått eksplisitt. Sakens opplysninger, herunder selve det forholdet at sak er anlagt for nemnda, tilsier uansett at kjøper har sannsynliggjort at festeretten verken er eksklusiv eller på en enkel måte kan bli det.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette til kr 125 000.

Nemnda slutter seg til dette, herunder den begrunnelse som er gitt. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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