

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-883

5.12.2023

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

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

Eierforhold til tomteareal – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1927 ble solgt "som den er" for kr 18 125 000 ved kjøpekontrakt datert 16.11.21. Ved salget ble det opplyst om en naboavtale om fordeling av tomteareal med en nabobolig. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at arealet som var presentert i salgsdokumentasjonen var fellesareal, og at avtalen om grensefastsettelsen ikke var tinglyst. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avsto kravet, og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 65 555, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1927.

I prospektet fremgikk bl.a. følgende:

Sameiet består av 2 seksjoner, og reguleres av vedlagt naboavtale.

Hver av partene vedlikeholder det hus og den tomt som de disponerer. Dette gjelder også parkeringsarealene foran garasjene. Rensing av avløpsrennen foran garasjene søkes noenlunde samordnet i tid.

(...)

Tomt

Eiet tomt: 1274 kvm.

Den aktuelle boligen har gatenummer 10, og delte deler av tomten med nabobolig i gatenummer 8. Det ble opplyst om følgende under punktet "*Tomteforhold*":

- Nr. 8 eier grunnen i vest mot veien fra gjerdet til nr. 6 til enden av huset i nr. 8. I sør følger grensen husveggen. I øst følger grensen den takrennen til østre husvegg til dennes NØ hjørne, og deretter i rett linje til gjerdet til nr. 6 (kommentar: dette avviker fra kartvedlegget til sameievedtektene der det er tegnet en delelinje som går på skrå fra NØ hjørne og inn på nr. 10 sin del. Nr. 8 vil ha liten nytte av en slik trekant, derfor foreslås en rett linje).

- Innen dette arealet eier nr. 10 to garasjer og bruksrett til parkeringsplassene foran disse.

- Nr. 8 har adkomstrett for ytre vedlikehold av sitt hus over tomten til nr. 10.

Vedlagt salgsoppgaven lå avtalen med naboen som beskrev fordelingen av uteareal.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 18 125 000 ved kjøpekontrakt datert 16.11.21, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at arealfordelingen som fremgikk av salgsoppgaven og vedlagte avtale var fellesareal, samt at avtalen om grensefastsettelsen dermed ikke var tinglyst.

Kjøper innhentet en fagkyndiguttalelse som la til grunn at reseksjonering var nødvendig til en kostnad på kr 65 555.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger og megler har misligholdt opplysningsplikten, da arealfordelingen var registrert som fellesareal og avtalen heller ikke var tinglyst.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende kostnadene ved reseksjonering og tinglysning, kr 65 555, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger var gitt mangelfulle opplysninger fra selger, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

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 la til grunn at kjøper kunne regne med at det formelle rundt arealfordelingen var i orden, jf. bl.a. FinKN 2022-148 og FinKN 2014-544, og i motsatt fall at et så vidt vesentlig forhold skulle vært tydelig kommunisert, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har i vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Flertallet viser til at mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, stiller krav om at opplysningssvikten må ha innvirket på avtaleinngåelsen.

I dette tilfellet er den angitte kostnaden til reseksjonering og tinglysning kr 65 555, mens eiendommen ble solgt for kr 18 125 000. Reseksjonering og tinglysning vil komme begge sameierne til gode, og flertallet anser det derfor mest sannsynlig at kjøper vil måtte bære en halvdel av disse kostnadene, ev. 72/28 som synes å være avtalt kostnadsbrøk i fremlagt naboavtale. Av klagen til nemnda fremgår videre at naboen er enig i at reseksjonering kan finne sted.

I en slik kontekst kan flertallet ikke se at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt. Mangelens art ligger et stykke unna de mer alvorlige sikkerhetsfeil etc. som etter praksis nærmest ubetinget tillegges kjøpsmotiverende effekt. Verken mangelens art eller beløpets størrelse – i høyden 0,25 % av kjøpesummen – tilsier derfor at kjøper med kunnskap om forholdet ville latt være å inngå avtalen eller ha inngitt et lavere bud.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet viser til sekretariatets vurdering:

I denne saken må det legges til grunn at eiendomsmegleren må ha vært fullt ut kjent med at det aktuelle tomtarealet var fellesareal hvor den avtalte fordelingen ikke kunne tinglyses og dermed manglet rettsvern, jf. avhl. § 3-7. Kjøper måtte åpenbart regne med at det formelle rundt arealfordelingen var i orden, og i motsatt fall er det klart at et så vidt vesentlig forhold og den usikkerheten dette ville medføre for fremtiden skulle vært tydelig kommunisert. Se til sml. FinKN 2022-439, FinKN 2022-148, FinKN 2019-268, og FinKN 2014-544.

Vi har dermed kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har dermed krav på å få dekket utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremlagt kostnadsestimat på kr 65 555 for å reseksjonere eiendommen slik at de aktuelle arealene blir tilleggsareal til kjøpers seksjon. Det er ikke anført eller fremlagt annen dokumentasjon fra foretaket som skulle tilsi at nødvendige utbedringskostnader for kjøper avviker fra fremlagt estimat. Beløpet tilkjennes i sin helhet.

Mindretallet slutter seg til sekretariatets vurdering og konklusjon.

Mindretallet finner grunn til å legge til at naboavtalen ikke kunne tinglyses fordi den la til grunn et annet eierforhold enn det som følger av seksjoneringsdokumentene i grunnboken. Hadde naboavtalen blitt tolket slik at den kun ga kjøper en varig eksklusiv bruksrett til tomtearealet, ville eierseksjonsloven § 25 femte ledd uansett vært til hinder for at naboavtalen kunne tinglyses. For å få det formelle i orden var det nødvendig med reseksjonering.

Når det gjelder innvirkningsspørsmålet er det mindretallets syn at det ville virket prisdempende om det hadde vært kjent for potensielle budgivere at det formelle rundt eierforholdene knyttet til tomten ikke var i orden. Prosesser for å få det formelle i orden medfører usikkerhet bl.a. knyttet til kostnader, uenigheter, tidsbruk og endelig resultat. Hadde potensielle budgivere kjent til forholdet kunne de også tatt forbehold om utbedring av forholdet. Det vises i denne sammenheng til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90:

Det er her rett nok ikkje berre spørsmål om avtala elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris. Her som ofte elles i avhendingslova er det snakk om "avtale" i vidaste forstand, og ikkje berre det som måtte finnast i skriftleg form. Dersom seljaren t.d. har late vere å gi opplysningar som er viktige for bruksmåten for tilhøyrsløsting, kan ein tenkje seg at kjøparen ville tatt atterhald i avtala om han hadde visst dette, eller eventuelt at partane hadde avtalt ei sideplikt for seljaren, (jf m.a. § 4-8 andre ledd).

Den faktiske og rettslige usikkerheten dette skaper for potensielle budgivere vil etter mindretallets syn klart ha innvirket på avtalen.

Mindretallet registrerer at flertallet tilsynelatende ser bort fra usikkerhetsmomentet, og forutsetter tilsynelatende at det å få det formelle i orden er en kurant sak og hovedsakelig et økonomisk spørsmål. Mindretallet kan ikke se at det er riktig å se bort ifra den usikkerhet som hefter ved tomtefordelingen, og viser til at spørsmålet gjelder en tomt med antatt meget høy verdi i lys av tomtestørrelsen, beliggenheten og totalprisen for eiendommen. Se også FinKN 2018-735 om betydningen av usikkerhetsmomentet. Flertallet antyder også at det er sannsynlighetsovervekt for at potensielle kjøpere kunne regne med å dele kostanden likt med naboen i nr. 8. En slik antakelse er ikke like nærliggende for mindretallet ettersom nr. 8 har en eierbrøk på kun 72/345.

Når det gjelder foretakets anførsler om at kjøper ikke kunne forvente at det formelle var i orden fordi det fremgår av seksjoneringsdokumentene at tomten er fellesareal, vil mindretallet påpeke at seksjoneringsdokumentene er hentet fra grunnboken 25.10.21 og naboavtalen er datert tre dager senere, dvs. 28.10.21. I mangel av andre tydelige opplysninger fra selger, måtte kjøper kunne regne med at det formelle rundt naboavtalen var kommet i orden i etterkant av meglers uthenting av opplysninger fra grunnboken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).