

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1184

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – arealavvik – fellesareal innlemmet i boligen – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3, 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-17.

En leilighet fra 1991 ble solgt for kr 5,913 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.23. Det ble opplyst ved salget at leiligheten hadde et areal på 77 kvm (BRA) og at leiligheten kom med en bod som nå var innredet og benyttet som gjesterom/kontor, men at rommet ikke var godkjent for varig opphold. Videre var det opplyst at *"Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at deler av boligen var fellesareal som hadde blitt innlemmet i boligen. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar som en følge av reglene om arealavvik, og at det uansett var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper eide og hadde eksklusiv tilgang til arealet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, krav om erstatning kr 27 938, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en selveierleilighet oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

PRIMÆRROM - 77 m²

BRUKSAREAL - 77 m²

(...)

INNHold

(...) Opprinnelig bod er innredet og benyttet som gjesterom/ kontor. (...)

Ferdigattest/brukstillatelse

(...) - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Krav for rom til varig opphold: Opprinnelig bod er innredet og benyttet som gjesterom/ kontor. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold grunnet krav til lysinslipp og ventilasjon som ikke er tilfredsstillende.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et areal på 77 kvm (BRA/P-rom). Videre fremgikk bl.a. følgende:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

(...)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? – JA

Opprinnelig bod er innredet og benyttet som gjesterom/kontor. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold grunnet krav til lysinnslipp og ventilasjon som ikke er tilfredstillende.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt for kr 5,913 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.23, og overtatt av kjøper den 12.7.23.

Kjøper har forklart at han var i kontakt med selger om seksjonens rettigheter til bodareal på loftet etter overtakelsen. Kjøper og selger kontaktet sameiets styre, som ba USBL om en vurdering.

Den 13.12.23 fikk kjøper informasjon om at styret hadde utarbeidet et notat med redegjørelse knyttet til seksjonens tinglyste rett til bod på loftet. I notatet sto det bl.a.:

OPPSUMMERING RUNDT BODER FRA USBL SIN JURIDISKE VURDERING

- USBL har hentet inn og gjennomgått seksjonering fra 1990 og reseksjonering 1991 fra Statens Kartverk sammen med underlag fra sameiet som grunnlag for sin vurdering.

- Boligseksjoner er i tinglyst seksjonering oppført med tilgang 1 bod på loft eller bakkeplan – avvik:

6 seksjoner fikk ved etablering i stedet bygget inn bod i tilknytning til egen boligseksjon fremfor på loft slik tinglyst tegning viser. Tinglyst seksjonstegning viser på sin side ikke tilbygget bod. Det vises til at styret ved gjennomgang av eget tegningsarkiv har funnet reviderte tegninger av nevnte 6 seksjoner med boder inntegnet som ikke er tinglyst (til venstre under tinglyst og revidert tegning).

(...) Salgsbrosjyre leiligheter fra 1991 (utdrag til høyre ovenfor) viser boder i tilknytning til de 6 seksjonene tegnet inn med annen farge som visualiserer at dette er å anse som fellesareal.

- Tinglyst brøk 6 seksjoner samsvarer med brøk registrert hos forretningsfører siden innvendig bod bygget i tilknytning til seksjoner fremfor på loft er å regne som fellesareal og holdes utenfor brøk.

- Boder er formelt og rettslig å anse som fellesareal utfra tinglysing, også de 6 bodene bygget i tilknytning seksjoner. For nevnte 6 "innvendige"/tilknyttede boder, er det imidlertid etablert en enerett gjennom at disse seksjonene har eksklusiv adgang til bodene.

USBL mente at sameiet ikke hadde plikt til å tilgjengeliggjøre fellesareal på loftet for seksjoner som hadde innlemmet boder i sin seksjon. I notatet sto det videre:

HVA KAN SAMEIET GJØRE FOR Å ORGANISERE BODENE IFØLE USBL

Styret kan velge å innstille årsmøtet til ett av følgende alternativer:

1. Reseksjonering: Sameiet kan reseksjonere sameiets fellesareal. Reseksjoneringen kan omfatte bodene på loft og bakkeplan, altså for alle som har bod der, eller bare innvendige boder i seksjonene. Reseksjoneringen innebærer som nevnt uansett at det går noe fellesareal over til seksjonseierne. En slik reseksjonering krever to tredjedels flertall på årsmøtet. Styret må foreta en skjønnsmessig vurdering av kostnader for reseksjonering, av hensyn til forsvarlig drift av sameiets økonomi og om dette bekostes av berørte eller av hele sameiet.

2. Eksklusiv bruksrett: Det anbefales at sameiet i så fall etablerer eksklusiv bruksrett for samtlige boder i sameiet, altså for boder på bakkeplan, boder på loft, og boder som er plassert i tilknytning til egen seksjon. Dette krever 2/3 flertall på årsmøte.

Styret kom i styremøte 22.11.2023 til at alternativ 2 er mest formålstjenlig, mest kostnadseffektivt og praktisk gjennomførbart. Alternativet med reseksjonering er kostbart, og det kan bli en diskusjon om hvem

som skal bære kostnadene.

Nederst i notatet sto det at styrets innstilling var at det ikke var rimelig å gi seksjoner med innlemmede boder ytterligere boder på loftet når de i stedet hadde fått bod bygget i tilknytning til seksjonen.

Kjøper har forklart at det ikke var aktuelt for sameiet å gjennomføre en reseksjonering av arealene, og at styret hadde avvist kjøpers forslag om å kjøpe det aktuelle arealet. Ifølge kjøper hadde styrelederen begrunnet dette slik:

I denne samtalen ble det tydelig uttrykt at sameiet, som er sentrumsnært og inneholder flere næringsseksjoner, genererer betydelige leieinntekter og opplever stor etterspørsel etter arealer for utvidelse av butikklokaler og lagringsplass. Styreleder var derfor svært tydelig i sin avvisning av forslag om reseksjonering eller salg og understreket at sameiet forbeholder seg retten til å omdisponere arealene etter eget behov.

Kjøper har videre forklart at:

Det aktuelle alternativet som nå vurderes, er en vedtektsfestet bruksrett til bodene. En slik endring i vedtektene krever imidlertid godkjenning med to tredjedels flertall på årsmøtet, og en slik avstemning har ennå ikke blitt gjennomført. Det er derfor usikkert hva utfallet av en slik avstemning vil bli. Dette spørsmålet skal tas opp på et kommende årsmøte, men det er ingen garanti for at forslaget om vedtektsfestet bruksrett vil bli vedtatt. Selv om man skulle oppnå en vedtektsfestet bruksrett, kan denne likevel oppheves på et senere tidspunkt med et tilsvarende to tredjedels flertall, for eksempel dersom sameiet beslutter salg til næringsseksjoner eller andre, basert på økonomiske hensyn eller andre behov knyttet til sameiets drift.

I en e-post fra styreleder datert 18.4.24 fremgikk det at forslag om vedtektsfestet bruksrett kunne tas opp på et senere årsmøte.

Kjøper har fremlagt reklamasjonsrapport fra takstmann H.:

AREALER OG ANVENDELSE

(...) Opprinnelig bod er omgjort til innredet rom/kontor og er på 8 kvm. Arealet er avrundet. Dvs at leilighetens areal, eks bod/kontor er på 68 kvm. Nevnte utgjør en reduksjon på 13 % sammenlignet med salgsoppgave ved eiers kjøp av leiligheten.

Eier opplyser at det har blitt avdekket, etter overtagelse av leiligheten at innvendig bod/kontor er fellesareal. Rommet har kun adkomst fra selve leiligheten. Notat fra USBL sin juridiske avdeling bekrefter at nevnte rom er å anse som fellesareal. Det foreligger ikke eksklusiv bruksrett for rommet i vedtekter, eller egen avtale. Nevnte vil begrense eiers bruk av rommet.

Eier kjøpte seksjonen for kr. 5.913.000 som tilsvarer kr. 76.792 pr kvm. Basert på oppmåling og pris pr kvm ved kjøp av leiligheten, utgjør differansen en sum på kr. 614.336 Dvs at leiligheten pris, uten innredet rom/kontor, anslås til å være kr. 5.300.000

Samtidig så tilfører bod/kontor verdi til leiligheten. Anslått kvm pris for kontor, innlemmet i en boenhet, settes til kr. 25.000. Dvs kr. 200.000.

Basert på ovennevnte verdivurderes avviket til å utgjøre ca kr. 400.000.

Partene var enige om at takstmann H. skrev feil når han oppga areal og avvik i prosent. Det korrekte var at boligen med et avvik på 8 kvm har et areal på 69 kvm, som tilsvarte 10,4 %.

Foretaket avsto kjøpers krav, og oppga:

Du har stadig eksklusiv tilgang til boden. Det er ingen andre som benytter denne som fellesareal. Den er tilhørende eiendommen. Jeg kan ikke se at sameiet mener rom i leiligheten din er sameiets fellesareal. Sameiet vurderer at eiendommen din fikk bod en gang i tiden og derfor ikke skal få bod på loft fordi du allerede har fått "bod" i leiligheten.

Foretaket har videre redegjort for følgende:

Siden byggeår 1991 (i 33 år) har leiligheten til klager/kjøper hatt bygget inn bod uten at det har vært praktisk mulig for andre å benytte seg av denne.

Det er ikke slik at sameiet eier boden som fellesareal fordi eiendommen ble bygget annerledes enn stipulert i seksjoneringstegning fra 1991.

Det er klager/kjøper som eier boden/kontoret.

Det er ikke avvik i hvordan eiendommen ble bygget, men et avvik i tegningene som ble sendt inn ved seksjoneringsbegjæringen. Det er ikke slik at sameiet nå etter 33 år plutselig eier boden til klager/kjøper.

Siden bygningen ble oppført i 1991 (33 år siden) har arealet i boden/kontoret vært fysisk tillagt leiligheten. Dette har sameiet innfunnet seg med i 33 år.

Kjøper har lagt frem korrespondanse mellom selger og styreleder fra 2014 som gjaldt feil ved seksjonering. Styreleder skrev at det kun var boden som var innlemmet i boligen som fulgte seksjonen, og selger svarte at han hadde fått høre at det i noen tilfeller kunne være at det var gjort avtaler om at noen seksjoner hadde fått byttet en liten loftsbod mot ekstra rom i egen leilighet. Styrelederen skrev at det var riktig at noen seksjoner hadde bod i egen seksjon, ofte ute på balkong/terrasse "som juridisk sett ofte er fellesareal med eksklusiv bruksrett for seksjonseier".

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3 andre ledd, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at boligen var solgt med arealer som ikke tilhørte boligen, men var fellesarealer, og at det var avdekket et avvik i BRA/P-rom på 8 kvm/10,4 % av 77 kvm. Salgsopplysningene om at dagens bruk stemte med godkjente og byggemeldte tegninger var uriktige, og selger kjente eller måtte ha kjent til dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 400 000, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndigutgifter på kr 8 000 og advokatutgifter på kr 19 938, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-3 andre ledd, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at kjøper eide og hadde eksklusiv tilgang til boden, og at innsending av feil tegninger ved seksjonsbegjæringen ikke endret dette. Bodene hadde vært tillagt boligen siden byggeåret for 33 år siden, og dette hadde sameiet innfunnet seg med. Foretaket viste til fremlagte seksjoneringstegninger og godkjente tegninger fra kommunen. Boligen var derfor i opplyst og forventbar stand, og det foreligger ikke et arealavvik. Salgsopplysningene var verken mangelfulle eller uriktige, og en eventuell opplysningssvikt ville heller ikke ha virket inn på avtalen. Foretaket viste til dom fra Bergen tingrett av 17.10.17. Et eventuelt krav om prisavslag måtte reduseres, og det var uansett ikke grunnlag for å kreve erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at boden ikke tilhørte kjøpers seksjon, men at det var fellesarealer som tilhørte sameiet. Følgelig hadde boligen mangel etter både avhl. § 3-3 andre ledd, men også etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8, jf. også avhl. § 4-17.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet arealavvik ved at fellesareal er innlemmet i leiligheten.

Sekretariatet fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at det kan foreligge en rettsmangel etter avhl. § 4-17 selv om retten som tredjepersonen hevder i eiendommen bestrides av selgeren, jf. bestemmelsens tredje ledd. Bestemmelsen

svarer til kjl. § 41 tredje ledd, og hensynet bak regelen er at kjøperen skal kunne slippe å bli innblandet i en tvist mellom selgeren og en utenforstående som kjøperen ikke har regnet med, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 115, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 95. Sameiet har bestridt seksjonens eierskap til arealet, og sameiets krav er ikke klart ugrunnet, jf. bestemmelsens tredje ledd. Se til sml. FinKN 2020-137, FinKN 2023-148, FinKN 2021-298 og FinKN 2018-655.

For vår del anser vi det videre som mest sannsynlig at arealene ikke tilhører kjøpers seksjon, men at det er tale om fellesarealer som tilhører sameiet. I godkjente byggetegninger er ikke arealene en del av kjøpers seksjon, og det har heller ikke vært reseksjonert. Det kjøper trolig har fått i praksis, er en uformalisert bruksrett.

Sekretariatet vurderer meglerens og takstmannens opplysninger om at godkjente og byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk som objektivt uriktige, og som et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-1. Vi antar at særlig megleren er å bebreide for forholdet.

Videre viser fremlagt korrespondanse mellom selger og styrelederen fra 2014 at selger ga uriktige opplysninger mot bedre viten da selger krysset av "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut siden byggeåret, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Selger var kjent med at boden var innlemmet i boligen, og uttrykte bekymring for forholdets verdimesse betyding ved et salg.

I og med at arealer som trolig er fellesarealer er innlemmet i boligen, foreligger det også et egentlig avvik i BRA/P-ROM på 8 kvm/10,4 % av 77 kvm, jf. avhl. § 3-3 andre ledd. Kjøpers henvisninger til FinKN 2021-340 og FinKN 2021-344 er treffende her. Se også FinKN 2023-16.

Sekretariatet har derfor kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd, 3-2 første ledd, 3-3 andre ledd, 3-7, 3-8 og 4-17.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning av 15.11.24 med blant annet henvisning til Bergen tingretts dom av 17.10.17, som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd, 3-2 første ledd, 3-3 andre ledd, 3-7, 3-8, og 4-17.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering med utgangspunkt i takstmann H.s vurdering av 26.1.24, til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Foretaket har for øvrig i nemndsansmodningen ikke imøtegått utmålingen av prisavslaget. Det skal ikke betales egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, jf. avhl. § 4-17 første ledd andre punktum.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til sakkyndig med kr 8 000 og advokatutgifter med kr 19 937,50 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda finner det klart at vilkårene for erstatning er oppfylt, og kjøpers krav tas til følge.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 400 000 og erstatning med totalt kr 27 937,50. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Raanes (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).