

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 179

03.03.10

Saken omhandler: Uriktige opplysninger om eierskap til adkomstvei, avhendingsloven § 3-8.

Villa oppført i 1975, ble mai 2009 solgt "som den er" for kr. 4 300 000,-. Overtakelsen fant sted 30.05.2009. I juli 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over uriktig opplysning gitt i salgsdokumentene om boligens adkomstvei. Det ble opplyst at denne veien var offentlig, men i ettertid hadde kjøper blitt gjort kjent med at den var privat. Kommunen brøytet og strødde veien, men det viste seg at kommunen ikke var forpliktet til dette. Kjøper anførte at hun ikke hadde tatt høyde for kostnader til vedlikehold av veien ved kjøpet av eiendommen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at opplysningen om offentlig vei ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. Det ble vist til at det ikke hadde noen praktisk betydning at veien var privat, ettersom veien hadde fungert som en kommunal vei. Kjøper innhentet uttalelse fra megler som antok at budet på eiendommen ville vært kr. 100 000,- lavere dersom det hadde vært kjent at adkomstveien var privat. Kjøper fremmet krav om prisavslag tilsvarende dette verditapet. Etter nok et avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KFE. Sekretariatet kom til at det forelå en uriktig opplysning etter § 3-8, men at innvirkningskriteriet i bestemmelsen ikke var oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets mangelsvurdering, og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 100 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Det er på det rene at opplysningen om at veien var offentlig, objektivt sett, var uriktig. Den korrekte opplysningen ville vært at veien var privat, men at kommunen ivaretok brøyting, strøing og feiing, samt at eier av eiendommen måtte være forberedt på bekoste en forholdsmessig andel av sedvanlige vedlikeholdskostnader.

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt avtalen mellom partene ville vært en annen dersom kjøper var inneforstått med at hun måtte betale et mindre årlig beløp - av kjøper anslått

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til kr 5 000 - til vedlikehold av veien. Etter nemnda sitt syn er en så beskjeden forpliktelse ikke dette et forhold kjøpere flest ville lagt vekt på. Den uriktige opplysningen utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8. Det vises i denne sammenheng til Rt. 2003 s. 612.

Uten at det har betydning for avgjørelsen, bemerker nemnda at det er feil å beregne nåverdien av et årlig fremtidig tap på den måten som er gjort i denne saken når den årlige økonomiske forpliktelsen er multiplisert med en gitt botid. Nåverdien av en slik forpliktelse finner man bare etter å ha foretatt en neddiskontering av beløpet.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-588

Villa ble mai 2009 solgt "som den er" for kr. 4 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (bilag 2) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"Prisantydning: kr. 4. 700 000,- + omkostninger..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) opplyste selger at de hadde eid og bodd i boligen siden 1975.

I forbindelse med salget ble det også utformet boligsalgsrapport datert 31.10.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Eiendomsdata

... Adkomst: Offentlig."

Det ble også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 09.03.2009 (**bilag 5**). I taksten ble det blant annet opplyst:

"Eiendomsdata

... Adkomst: Offentlig."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen 30.05.2009 (**bilag 1**).

I brev av 13.07.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble påberopt fire forskjellige mangler ved eiendommen. Det er uriktige opplysninger om eierskap til vei som er vurderingstemaet i KFE. I reklamasjonen anførte kjøper:

"Sak 2, privat vei:

Da det ankom en betongbil som naturlig nok måtte stå i [veien] for å fylle forskalingen til muren med betong kom det en nabo og fortalte oss at [veien] er privat vei og at de skadene som betongbilen eller annet ville påføre asfalten eller veien, måtte vi erstatte.

Dagen etter denne konfrontasjonen mottok vi et brev fra en annen nabo i [veien], eieren av boligen som hadde fått merker i asfalten ved innkjøringen til sin eiendom. I brevet ble det nok en gang informert om at dette er en privat vei (velvei) og at Oslo kommune ikke har noe vedlikeholdsansvar for veien.

Videre ble det informert om at de fleste beboerne i [veien] hadde bestemt seg for at veien måtte påkostes med ny asfalt for noen år tilbake, da den var i svært dårlig forfatning. Dette medførte en gjennomsnittlig kostnad på NOK 15-18 000,- pr. boenhet.

I salgsprospekt og taksten som ble presentert i salgsprosessen for eiendommen fremkommer det at adkomstvei er offentlig.

Vi har nå konfrontert forrige eier/selger med opplysningene vi har fått om at veien er privat. Dette kjente de til, men mente at veien fungerte som offentlig vei siden det er gjennomkjøring samt at kommunen brøyter og strør. Selger fortalte at de hadde nektet å bidra i omkostningene for oppgradering av veien med ny asfalt, noe som også naboene kunne bekrefte.

Etter at vi fra flere naboer og selger har mottatt informasjonen om at [veien] er privat, kontaktet vi Samferdselsetaten for å kontrollere opplysningene. Samferdselsetaten kunne bekrefte at [veien] er en privat og at kommunen ikke har noen form for vedlikeholdsansvar for veien. De brøyter og strør, men de kunne ikke gi noen garanti for at dette ville fortsette i fremtiden.

Vi mener at vi er direkte feilinformert ang. Veien ved kjøp av eneboligen. Vi hadde ingen grunn til å tro at veien var privat da det ble opplyst om at den var offentlig i prospekt og takst. Dermed ser vi ingen grunn til at vi burde gjort egne undersøkelser rundt eierskapet til veien før vi ga bud på eiendommen.

Vi har ikke tatt høyde for at veien er privat og hva dette kan medføre for oss av vedlikeholdskostnader og merarbeid i fremtiden.

Økonomisk krav:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi har stipulert vedlikeholdskostnad for den private adkomstveien til NOK 5 000,- pr. år som vil i løpet av 30 år beløpe seg til NOK 150 000,- som er vårt krav i denne saken.”

Selgerne uttalte seg om forholdet i brev av 03.08.2009 (**bilag 7**). Her ble det bemerket:

”Sak nr. 2 Privat vei

Kjøper fikk opplyst av meg at veien muligens var privat, men at dette ikke hadde noen praktisk betydning. Veien blir av kommunen feiet om våren og brøytet og strødd om vinteren.

Veien er også skiltet med Statens vegvesens skilt og regulert delvis som enveiskjørt.

[Eiendommen] betaler også samme kommunale avgifter som andre tilliggende hus.

Det er riktig at noen av naboene ville ha ny asfalt. Denne ble lagt, men man var ikke forpliktet til å være med å betale for dette. Det foreligger ikke noe regulert sameie vedrørende [veien].

Alle disse opplysningene har kjøper mottatt.

Jeg viser også til at salgsoppgave henstiller kjøper til å undersøke reguleringen nærmere.

Min mor har bodd i [veien] i over 60 år. Jeg har bodd i [eiendommen] i over 35 år. Ikke på noe tidspunkt har Oslo kommune forlangt betaling for veiholdet.”

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 27.08.2009 (**bilag 8**). Det ble anført at en uriktig opplysning om veien ikke hadde virket inn på avtalen, jf. § 3-8. Her ble det bemerket:

”Dere reklamerer over at [eiendommen] viser seg å være privat vei og ikke offentlig slik det er opplyst i verditaksten...

... Vi kan ikke se at dette er et forhold som kan sies å ha virket inn på avtalen. Riktignok er veien privat, men det er ikke dokumentert at det påløper større kostnader i forbindelse med dette. Til nå har det, ut fra det vi har fått opplyst, heller ikke vært nevneverdige problemer mtp brøyting med mer fra kommunens side. Veien har i det store og hele fungert på linje med en kommunal vei. Vi kan dermed ikke se hvilken praktisk betydning dette skal ha. Under enhver omstendighet kan vi ikke se at det her er dokumentert økonomisk tap...”

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 22.10.2009 (**bilag 9**). Det ble fastholdt at det hadde blitt gitt en uriktig opplysning om veien. Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"1. Det er ett ubestridt faktum at det er gitt feilopplysning i taksten i forhold til at veien er privat, og at vedlikeholdskostnader må påregnes.

2. Selger har vært klar over dette faktum. Han har i følge naboer ikke vært villig til å betale for oppgradering/ny asfalt av veien forrige gang dette ble utført. Og dermed åpenbart vært informert om at dette er et privat forhold. Når andre eiendommer har blitt omsatt i [veien] har megler/selger i salgsprospektet opplyst grundig om eierforholdet til veien og ansvaret for vedlikehold. Se vedlegg 1, kopi av nettversjonen fra finn.no for salget av [naboeiendom]. Det står der beskrevet: "... [veien] er privat og eiendommene som er tilknyttet denne må selv utføre vedlikehold og brøyting i samarbeid iht. bestemmelser i veiloven". Dette skulle selvsagt også vært gjort i denne saken.

3. I forhold til det siste punktet om at disse opplysningene må ha virket inn på avtalen etter en objektiv vurdering må man her legge vekt på:

- A. Fremtidig vedlikehold. Veien brøytes i dag av kommunen, men det foreligger ingen avtale vedrørende dette. Hva om kommunen opphører brøytingen? Det er her innhentet tilbud fra ISS Landcaping på årlig kostnad ved brøyting av [veien] som beløper seg til NOK 66 500,- eks. mva, se vedlegg 2. Da det er åtte eiendommer som tilhører den private veien vil hver av boligene ha en årlig kostnad på ca NPK 10 000,-. I dette tilbudet er det kun tatt med brøyting og strøing, og ikke noe annen form for vedlikehold eller oppgradering av veien...*
- B. Risiko ved skader på asfalt, grøfting, tælesprekker eller skader for tungtransport, vedlikehold av gatebelysning. Det er noen vanskeligere å stipulere dette, men forrige gang veien ble asfaltert med ett tynt lag kostet dette hver husstand NOK 20.000,-. Veien må åpenbart asfalteres på nytt i løpet av de neste fem til ti år.*

Jeg har også risikoen for at ikke alle eierne ønsker å delta i fellesskapet, da blir naturlig nok kostnadene for oss andre høyere. Usikkerheten rundt vedlikehold og drift samt innkalkulering av dette hensyntok ikke jeg da boligen ble kjøpt.

Jeg har også innhentet en vurdering fra en Privatmegleren, der en eiendomsmegler gir sin markedsmessige vurdering rundt det gitte forhold, se vedlegg 3...

... Prisavslaget settes til NOK 100 000,-."

Vedlagt kjøpers brev fulgte tilbud på brøyting og strøing fra ISS datert 22.09.2009 (**bilag 10**). Tilbudet var på kr. 66 500,- eks. mva.

Vedlagt kjøpers brev fulgte også markedsmessig vurdering av veien utført av Privatmegleren Solli og Partnere AS datert 24.09.2009 (**bilag 11**). Av vurderingen hitsettes:

"Som megler vil jeg si at i det øyeblikket de årlige vedlikeholdskostnadene estimeres og settes inn i et salgsprospekt, så vil disse i stor grad nåverdiberegnes og estimeres inn i et kjøpetilbud av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

interessenter. Dette vil innvirke på budgivning/salgssummen på samme måte som andre driftskostnader det er naturlig å sammenligne med. Eksempelvis felleskostnadene i et sameie.

Ved å legge til grunn en årlig vedlikeholdskostnad av veien for denne eiendommen på kr. 5 000,- vil dette for en normal budgiver, altså en objektiv vurdering føre til at eventuelle bud på eiendommen ville ligge på i størrelsesorden kr. 100.000,- lavere nivå enn om adkomsten er fra offentlig vei.

For en kjøper av en enebolig hvor adkomstveien er offentlig er det ingen usikkerhetsmomenter rundt fremtidige konflikter med naboer eller andre deleiere av veien hva gjelder vedlikehold og drift.

Når veien er privat og det ikke er et ordnet sameie eller vel som har ansvaret for vedlikehold og drift, kan dette skape usikkerhet for veiens standard og fremkommelighet. Derfor vil en kjøper av en enebolig til en privat vei prise inn fremtidige kostnader og ulempet det vil kunne medføre at veien er privat.

Det kan vises til flere eksempler i boligområdet der det er private adkomstveier som medfører betydelige kostnader og utfordringer for eiere i tilstøtende hus.

En kjøper vil prise inn normale vedlikeholdskostnader for en privat vei selv om det i dag ikke kan vises til konkrete kostnader utover asfaltering som har blitt utført.

Jeg vil vurdere at det i dette tilfellet vil kunne medføre verditap for eier av boligen ved salg, da eier ved et videre salg må opplyse at boligen ligger til privat vei og at vedlikeholdet av veien må dekkes av boliger tilstøtende veien. Det er også negativt at det kan bli større kostnader for den enkelte av eierne, da det allerede har vist seg at enkelte ikke ønsker å delta for å dekke kostnadene til fellesskapet og de andre ikke har hjemmel for å tvinge gjennom inndekningen av påløpende kostnader.

Jeg velger å ikke tillegge selger noe motiv for å unnlate å opplyse om at veien er privat, men det er likevel åpenbart at han har hatt en økonomisk gevinst, jf. overnevnt argumentasjon.”

Selskapet opprettholdt sitt avslag i e-post datert 23.11.2009 (**bilag 12**). Her ble det bemerket:

”Det skal nevnes at [megler]s vurdering legger til grunn en årlig kostnad på 5000,-. Faktum er at dere ikke har en slik årlig kostnad pr i dag. Ja, det vil kunne komme visse kostnader til vedlikehold, men disse vil være av beskjedne størrelse når samtlige husstander skal deles kostnadene. Det er vel også strengt tatt 13 husstander i [veien]? Slik jeg har forstått det, har det vel heller ikke vært et nevneverdig praktisk problem knyttet til kommunens måking og strøing av veien.

Slik vi ser det ville en presiserende opplysning om at offentlig adkomst gjaldt frem til [veien] ikke ha virket inn på avtalen. Vi kan ikke se at dette ville hatt betydning for deres bud på eiendommen. Det skal også i denne sammenheng nevnes at dere fikk boligen for 400 000,- under prisantydning.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 26.11.2009 (**bilag 13**). Kjøpers tidligere anførsler ble opprettholdt. Når det gjaldt boligens kjøpesum bemerket kjøper videre:

"Protector Forsikring vil også i sin vurdering trekke frem at vi fikk kjøpt boligen for NOK 400 000,- under prisantydning, noe vi anser som irrelevant i denne sammenheng. Boligen var annonsert på finn.no i flere måneder, den ble også annonsert i Aftenposten. Vi var eneste budgiver, dermed kan det konkluderes med at boligen ikke var spesielt attraktiv og at dette var prisen markedet var villig til å gi. Det var på ingen måte slik at kjøpesummen innebar "et avslag" som skulle kompensere for de feilaktige opplysninger som er gitt av selger..."

... Prisavslagets krav settes til NOK 100 000,- viser i denne forbindelse til meglers vurdering."

Megler fra Privatmegleren uttalte seg om beregningen av kostnaden knyttet til privat vei i e-post datert 09.12.2009 (**bilag 14**). Det fremkom at megleren ikke gjorde særlige fradrag for privat vei da megleren solgte naboeiendommen. Det ble videre uttalt at beregningen av tapet måtte gjøres på bakgrunn av årlige omkostninger og hensynta forventning av beløpet for et gitt antall år.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i brev av 11.12.2009 (**bilag 15**). Det ble anført at veien i praksis var offentlig. Av brevet hitsettes:

"[Veien] er en naturlig forlengelse av [veien2] som er offentlig. Denne delen av veien ned til [veien3] er kort, smal og bratt. Undertegnede har selv besikket området. Det vil være uhensiktsmessig for en brøytebil å snu mellom [veien2] og [veien]. Slik det har fungert så langt er at kommunen fortsetter nedover gaten som er enveiskjørt. På denne strekningen måkes og saltet det..."

... Vi er fortsatt av den oppfatning at det ikke er grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-7, 3-8, ei heller 3-9, 2.pkt."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.12.2009 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om eierskapet til adkomstvei, men at innvirkningskriteriet i § 3-8 ikke var oppfylt. Av avgjørelsen hitsettes:

"Det fremstår som noe uklart om det er enighet om at det er gitt uriktige opplysninger. Sekretariatet finner det imidlertid, ut fra de fremlagte dokumenter, tilstrekkelig dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger."

Spørsmålet blir så man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger."

I dette tilfellet er det på det rene at veien faktisk blir brøytet og strødd. Imidlertid har kommunen ingen plikt til å gjøre det. Sekretariatet er i tvil, men finner at de relativt små kostnader som er knyttet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til drift og vedlikehold av en privat vei ikke vil kunne virke inn på avtalen ved kjøp av eiendommer i denne prisklassen.

Det bemerkes at dette særlig vil måtte legges til grunn når kommunen rent faktisk brøyter og strør veien.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 19.01.2010 (**bilag 17**). Her anførte kjøper:

”Hva gjelder vurderingen av hvorvidt opplysningene har virket inn på avtalen, er klager uenig i sekretariatets begrunnelse og resultat. Det vil først og fremst påpekes at begrunnelsen fremstår som mangelfull, og at det vanskelig kan leses noe annet ut i fra premissene at det avgjørende for sekretariatet kun har vært hvorvidt kostnadene til brøyting/strøing slik de er i dag, er omfattende. De kommer til at så ikke er tilfellet, og at de uriktige opplysningene derfor ikke kan ha virket inn på avtalen ”ved kjøp av eiendom i denne prisklassen”.

Det anføres fra denne siden at eierskapet til en såpass lang vei, åpenbart vil kunne virke inn på avtalen. Årsaken til dette er ikke alene de løpende utgifter den enkelte husstand har til brøyting/strøing, men den risikoen som ligger på eierne for ekstraordinære utgifter til annen type vedlikehold (asfaltering på grunn av slitasje, graving for vedlikehold av rør i bakken, skader på vei i forbindelse med uvær etc). Når dette sees i sammenheng med de manglende mulighetene sameierne har for å pålegge den enkelte husstand å betale, vil det kunne ligge en ikke ubetydelig økonomisk risiko knyttet til veien. Å basere resultatet av hvorvidt den feilaktige opplysningen har virket inn på avtalen på kommunens velvillighet til å brøyte og strø, blir i dette tilfellet således noe ensidig. Det avgjørende er hva slags kostnadsbilde og usikkerhet kjøper står overfor som følge av at veien er privat, og ikke offentlig, og hvorvidt man kan gå ut i fra at forholdet har virket inn på den avtalen som ble inngått mellom selger og kjøper...”

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra Aktiv Eiendomsmegling datert 19.01.2010 (**bilag 18**). En markedsmessig estimering av årlige kostnader for veien ble kr. 4 000 – 5 000,- pr. år.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt uriktig opplysning om eierskap til adkomstvei utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.