

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 045

13.11.2007

Saken omhandler: Leilighet solgt med en loftsbod som ikke tilhørte leiligheten

Leilighet med 3(4) rom, bygget i 1952 solgt i 2005 for kr 2.350.000. Leiligheten ble i henhold til kjøpekontrakten punkt 8 overtatt 31.03.2005. Leiligheten er på 92 kvm bta og 86 kvm boa. Leiligheten ble solgt med en bod i kjeller og to på loft. Bodene på loftet hadde skrått tak og en gulvflate på henholdsvis 3 og 7,4 kvm. Kjøper oppdaget 21.04.2005 at den største av bodene på loftet ikke tilhørte leiligheten. Selger hadde arvet leiligheten samme år som den ble solgt, og har aldri bebodd leiligheten. Selger opplyste om dette, og at hun ikke hadde inngående kjennskap til leiligheten. Selger har ikke i etter bestridt at boden ikke tilhørte leiligheten, men at hun gikk ut fra det på grunn av at morens møbler hadde vært oppbevart i den.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: UKJENT

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8. I henhold til bestemmelsen er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør likevel ikke en mangel dersom opplysningen er rettet på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen.

For at en opplysning skal være å anse som uriktig i lovens forstand må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Det vises her til Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90.

Spørsmålet i foreliggende sak er hvorvidt klager hadde grunn til å stole på den informasjon som ble gitt knyttet til antall boder.

I salgsdokumentasjonen er det gitt motstridende opplysninger knyttet til antall loftsboder. Av selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at eiendommen var arvet og at selger av denne grunn hadde begrenset kunnskap om leiligheten. Sett i sammenheng, etterlater de gitte opplysninger usikkerhet med hensyn til hvor mange boder som fulgte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

leiligheten. Opplysningen er derfor ikke uriktig i henhold til lovens § 3-8. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Redegjørelse til KFE i KKFE sak 11874-002-122

Leilighet solgt "som den er" for kr 2.350.000,- i 2005(**bilag 1**).

Fra selgers egenerklæringsskjema fremgår følgende: *Jeg har nettopp arvet leiligheten, har ikke bodd der og ingen dyptgående kjennskap til den. En del utbedret og pusset opp, men jeg vet ikke hva og av hvem.* (**bilag 2**)

I salgsoppgaven på side 2 uttales følgende om leilighetens innhold: *2 loftsboder samt tilgang til fellesareal på loft.* (**bilag 3**)

Det fremgår av verdi- og lånetakst datert 04.03.2005 på side 4 at leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod (**bilag 4**).

Kjøper overtok leiligheten 31.03.2005 og reklamerte overfor selskapet 25.04.2005 (**bilag 5**).

I brev fra Protector Forsikring ASA datert 19.07.2005 avvises kravet (**bilag 6**). Det hevdes at siden leiligheten er solgt fra et dødsbo kan det ikke forventes at selger har like god kjennskap til eiendommen som ellers, og at kjøperen må bære risikoen ved eventuelle feil og mangler fordi det ikke kan legges til grunn at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det anføres at selgeren ikke kan lastes for forholdet, samt at det ikke har hatt noen innvirkning på avtalen at det bare er en bod i stedet for to.

I brev datert 28.07.2005 hevder kjøper at selger med letthet kunne fått informasjon om boden dersom hun hadde kontaktet styreleder i sameiet. I følge kjøper har styreleder papirer som viser bodinndeling. Det gjøres videre gjeldende at med den høye kvadratmeterprisen de betalte for leiligheten ville det fått betydning for avtalen om de hadde visst at det bare var den minste loftsboden som fulgte med leiligheten. (**bilag 7**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 20.02.2006 klager kjøper Protector Forsikring ASA inn for Forsikringsklagekontoret (**bilag 8**). Det anføres at kjøperne hadde lagt stor vekt på lagringsplassen i boden ved kjøpet av leiligheten.

I brev datert 04.01.2007 ber Forsikringsklagekontoret Protector Forsikring ASA vurdere sitt standpunkt på nytt(**bilag 9**). Det vises til at det er gitt uriktige opplysninger.

Forsikringsklagekontoret uttaler også at bestemmelsen i avhendingsloven § 3-8 er en objektiv regel som vil kunne påberopes av kjøperne uavhengig av om selgeren var klar over manglene. Om innvirkningskravet i avhendingsloven § 3-8 uttaler forsikringsklagekontoret: *Av Rt. 2003 s. 612 fremgår det at spørsmålet må være om kjøper ville vært villig til å kjøpe eiendommen, evt. til samme pris, om han hadde vært kjent med det riktige forhold. Retten bemerker at dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen. Spørsmålet er om opplysningen generelt må antas egnet til å motivere. Det må legges til grunn at selger har bevisbyrden for at kjøper ville ha gått inn på handelen på samme vilkår eller til samme pris med korrekt informasjon.* Det gjøres gjeldende at det i dette tilfellet har vært kjøpsmotiverende at det er gitt informasjon om at det følger med en stor bod på loftet. Dette begrunnes med at

- Leiligheten er relativt liten for en familie på fire
- Kjellerboden er ikke egnet for lagring av tekstiler og lignende.
- Mye av det kjøper tenkte å lagre i den store boden må nå lagres i leiligheten
- Det ene soverommet har ikke blitt tatt i bruk fordi det må brukes som lagringsplass
- Det er kjøpsmotiverende at en relativt liten leilighet har stor lagringsplass

Forsikringsklagekontoret uttaler også at det har kommet til at selskapet ikke har oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til om salget ville kommet i stand på samme vilkår dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.

I brev datert 14.02.2007 anfører forsikringsselskapet at opplysningene som er gitt ikke er uriktige, men uklare. Det vises i så måte til verdi- og lånetaksten hvor det fremgår at det følger en loftsbod og en kjellerbod med leiligheten. Det hevdes at når eiendommen selges som den er, og det foreligger motstridende opplysninger bør det i utgangspunktet være opp til kjøper å avklare eventuelle uklarheter som har betydning for dem. Det anføres videre at når denne uklarheten ikke har blitt forsøkt klarlagt av kjøperne tyder det på at forholdet ikke kan ha slik avgjørende betydning for avtaleinngåelsen at det foreligger en mangel i henhold til § 3-8. Det anføres også at leiligheten er verdivurdert ut fra at den har to boder til sammen, og at lagringsmulighetene av den grunn er gode. Det gjøres også gjeldende at kjøper ikke har dokumentert et eventuelt tap. (**bilag 10**)

I brev fra Forsikringsklagekontoret til kjøperne datert 30.05.2007 forespørres kjøperne om de ønsker saken prøvd for nemnda. Forsikringsklagekontoret uttaler at det slik de ser det ikke vil ha betydning for vurderingen etter avhendingsloven § 3-8 om selgeren har bodd i leiligheten eller ikke. (**bilag 11**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev fra kjøperne datert 10.06.2007 bes klagen vurdert av nemnda (**bilag 12**). Kjøperne hevder de muligens ikke ville kjøpt leiligheten om de hadde kjent til at den største loftsboden ikke fulgte med, og at de i alle fall ikke ville betalt samme pris. Ved brevet vedlegges planskisse for loft samt bekreftelse fra tidligere styreleder i sameiet om at den store boden aldri har tilhørt leiligheten.

KFE bes ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-8.