

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 158

25.09.09

**Saken omhandler:** Manglende kjellerbod, innvirkningskriteriet i avhendingsloven § 3-8.

3-roms selveierleilighet oppført i 1899, ble i mai 2006 solgt ”som den er” for kr. 1 700 000,-. Overtakelsen fant sted 30.06.2006. I august 2008 reklamerte kjøper v/Help Forsikring til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over manglende kjellerbod tilknyttet leiligheten. I salgsdokumentene hadde kjøper fått opplyst at det fulgte med 2 stk kjellerboder til leiligheten. Etter overtakelse avdekket kjøper imidlertid at leiligheten kun hadde tinglyst én bod. Det ble anført at det forelå ansvar for selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at selgerne hadde vært i god tro når det gjaldt leilighetens boder. Under selgers eiertid hadde leiligheten blitt tildelt en ekstra bod ettersom plantegningene over sameiet ikke stemte med virkeligheten. Selskapet la videre til grunn at kjøper kunne kjøpe en bod fra en av de andre sameierne til kr. 10 – 15 000,-, og at disse kostnadene var for lave til å kunne virket inn på avtalen mellom partene. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og fremholdte at antall boder som fulgte leiligheten hadde innvirkning på kjøpsavtalen. Sekretariatet kom til at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om leiligheten etter avhl. § 3-8, men at en riktig opplysning om antall boder ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. Sekretariatet bemerket at avgjørelsen ble truffet under tvil. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og fastholder at en riktig opplysning om antallet boder til leiligheten ville virket inn på partenes avtale. I klagen til KFE vises det til at det ikke lar seg gjøre å få kjøpt en tilsvarende bod i sameiet, slik at utbedringskostnadene er høyere enn den sum sekretariatet har lagt til grunn.

**ANTATT ØKONOMISK OMFANG:** Sekretariatet har lagt til grunn kr. 10 – 15 000,-. Dette bestrides imidlertid av kjøper i innsendte klage til KFE.

---

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.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er på det rene at det ble gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen da det ble opplyst at leiligheten hadde to kjellerboder. Det riktige er at én kjellerbod fulgte med leiligheten. Spørsmålet for nemnda er om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Nemnda er enig med klagekontoret i at en opplysning om antall kjellerboliger i en leilighet av relativt beskjedne størrelse, som den foreliggende, generelt sett er egnet til å motivere en kjøpsbeslutning. Dette blant annet fordi lagringsplass utenom selve leiligheten har særlig stor betydning for mindre leiligheter. Når en opplysning generelt sett er egnet til å motivere en kjøpsbeslutning, vil også kravet til årsakssammenheng i § 3-8 annet ledd (innvirkningskriteriet) være oppfylt, med mindre det foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning. Det er selskapet som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har hatt noen betydning, jf. Rt. 2003 s. 612.

Selskapet har anført at det er forbundet med relativt beskjedne kostnader å skaffe til veie en ny bod. Det har imidlertid vist seg at det pr. i dag ikke er mulig å få kjøpt en ekstra bod. Dersom en slik mulighet på et senere tidspunkt eventuelt oppstår, er det ingen som vet hvilken kostnad dette vil medføre. Selskapet har derfor etter nemndas oppfatning ikke oppfylt den bevisbyrden loven pålegger dem. Nemnda er således kommet til at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-524

Selveierleilighet ble mai 2006 solgt "som den er" for kr. 1 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med verdi- og lånetakst over eiendommen(**bilag 2**). I salgsoppgaven fikk kjøper blant annet fikk opplyst:

**"Boligareal/bruttoareal**  
43 kvm/52 kvm...

... **Inneholder**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

3.etg: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad. 2 stk kjellerboder.”

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at de kjøpte boligen i 2002, og at de hadde bodd i boligen i 4 år.

Kjøper overtok boligen 30.06.2006 (**bilag 1**). Ved e-post datert 04.08.2008 reklamerte kjøper v/ Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over manglende bod i leiligheten (**bilag 4**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*” ... Nylig oppdaget [kjøper] at det kun er tinglyst en bod til leiligheten. Av prospektet fremgår at to boder skulle følge leiligheten. [Kjøper] har også benyttet begge bodene siden overtakelse. Saken skal opp på neste borettslagsmøte, og det kan hende at saken løser seg. Skulle imidlertid leiligheten ikke få beholde de to bodene, vil [kjøper] kreve forholdsmessig prisavslag/erstatning av selger.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått... ”.*

I e-post datert 12.11.2008 ble kjøpers reklamasjon opprettholdt, og det ble opplyst at det ikke lot seg gjøre å finne en løsning på problemet (**bilag 5**). Kjøper ville undersøke muligheten for å kjøpe en bod fra en av de andre sameierne, og hvilke kostnader dette ville medføre.

Ved e-post datert 24.08.2009 ble reklamasjonen igjen opprettholdt (bilag 6). Vedlagt kjøpers e-post fulgte seksjoneringsbegjæring fra 2002 med plantegninger, som viste at det kun fulgte med en bod til kjøpers leilighet (**vedlegg til bilag 6**). I e-posten ble det fra kjøper bemerket:

*” ... Etter lang tids dialog med sameiet og naboer har det vist seg at den eneste måten kjøper kan få to boder - og dermed tilstrekkelig lagringsplass for sine eiendeler – er ved å kjøpe en bod av en av de andre sameierne. Tidligere i vinter ble en annen bod kjøpt av sameiet fra en av de andre sameierne for kr. 10.000 ... Det legges til grunn at kjøper vil måtte betale en tilsvarende sum for å kjøpe en bod til. I tillegg kommer gebyr til Oslo kommune for reseksjonering og tinglysing, til sammen 4,8 ganger rettsgebyret = kr. 4.128...*

*... Det anføres at det er grunnlagt for ansvar etter avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har gjennom salgsprospektet fått informasjon om at leiligheten har to kjellerboder, men dette viser seg ikke å være riktig, og leiligheten er bare tinglyst med én bod. I følge selgers egenerklæring har selger selv bodd i boligen i fire år før salget, og må derfor ha vært kjent med at leiligheten bare har en kjellerbod. Likevel ble ikke den feilaktige informasjonen som kjøper fikk fra salgsprospektet korrigeret. En halvering av tilgjengelig lagringsplass i boder har naturlig nok stor betydning for kjøpers bruk av eiendommen, spesielt med tanke på at det er en liten leilighet med 43 kvm boareal, og det er klart at det ville hatt innvirkning på kjøpsavtalen hvis kjøper hadde fått korrekt informasjon om tilgjengelig lagringsplass... ”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers e-post fulgte også kjøpsdokumentasjon på den nevnte overdragelse av bod i sameiet datert 02.12.2008 (**vedlegg til bilag 6**). Slik opplyst av kjøper var kjøpesummen kr. 10 000,-.

Selger uttalte seg om reklamasjonen i e-post til selskapet datert 13.05.2009 (**bilag 7**). Her bemerket selger blant annet:

*"... Leiligheten har disponert to boder i kjelleren, en sportsbod og en klesbod ... Det var på plantegninger av leiligheten (også vedlagt reklamasjonen) tegnet inn en klesbod i seksjon nr. 5. Da tegningene ikke samsvarte med selve leiligheten ble det tildelt leiligheten en klesbod i kjellerarealet ... Seksjoneringsbegjæringen det er vist til i reklamasjonen viser plantegninger av leilighetene og kjellerarealet i [eiendommen]. Ingen av disse plantegningene var aktuelle som salgsdokumentasjon ved salget til [kjøper] ... Seksjoneringstegningene stemmer ikke overens med leilighetens faktiske arealoppdeling og bodfordelingen. Hva dagens sameie i [eiendommen] har kommet til enighet om bodfordeling kan ikke vi se at vi kan bli stilt til ansvar for...".*

I e-post datert 18.05.2009 oversendte kjøpers advokat skjøtet som kjøper fikk etter overdragelsen (**bilag 8**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 20.05.2009 (**bilag 9**). Av avslaget hitsettes:

*"... Da selgerne bodde i [eiendommen] disponerte de 2 boder. Da leiligheten ble kjøpt av selgerne var det tegnet inn en klesbod i plantegningene for leiligheten. Leiligheten var ikke i samsvar med tegningen, og dermed ikke hadde klesbod i leiligheten, fikk de tildelt en klesbod i kjelleren. Selger har vært i god tro om at begge bodene tilhørte leilighetene. Det fremgår også av kjøpers egen e-post at alle har vært i den tro at fordelingen var slik den var i praksis.*

*Etter det vi er kjent med har det pågått seksjoneringer/reseksjoneringer i de siste årene. Det kan synes som at sameiet har fratatt boden etter risikoens overgang.*

*Uansett har ikke en eventuell uriktig opplysning innvirket på avtalen. Det dreier seg ikke om kjøper i det hele tatt har fått bod, men om kjøperen har fått 2 boder. Kjøper har dermed fått lagringsplass. Videre kan ekstra bod skaffes for 10-15.000 inkl tinglysningsgebyr. Dette utgjør 0,6 – 0,9 % av kjøpesummen, og er dermed så lave kostnader at det ikke kan antas å ha innvirket på avtalen...".*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 01.07.2009 (**bilag 10**). I klagen anførte kjøper:

*"... 20.mai i år avsto Protector at det forelå noe erstatningsansvar hos selger.*

*Jeg mener at dette er en uriktig konklusjon, i og med at det tydelig går fram av salgsopgaven at det skal høre to boder med leiligheten, og at dette er en feilaktig opplysning som selger må kunne stå*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ansvarlig for. Den erstatningen jeg ber om fra selger er da tilsvarende salgspris for en bod i samme kjeller, noe jeg mener er rimelig når jeg har betalt for noe jeg ikke har fått.*

*Protector angir at det ikke foreligger erstatningsansvar for selger fordi antallet boder ikke virket inn på kjøpet. Jeg mener dette ikke er relevant, fordi det jeg krever er å få erstattet en vare som jeg har kjøpt, men ikke fått, med en konkret markedspris – en pris tilsvarende det en bod i sameiets kjeller ble omsatt for i 2008.*

*Protector angir også grunner til avslaget som ikke medfører riktighet, som at "sameiet har fratatt boden etter risikoens overgang". Siste seksjoneringsbegjæring for sameiet er datert 2003..."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 07.08.2009 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til at det kun var en bod som tilhørte leiligheten, og at det forelå derfor noen mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre under tvil til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Her bemerket sekretariatet:

*"Det er i dette tilfellet gitt uriktige opplysninger om leiligheten. Opplysningene har ikke blitt rettet i tide.*

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

*Når noen kjøper en leilighet kan flere forskjellige forhold virke kjøpsmotiverende. Sekretariatet er av den oppfatning at når noen kjøper en leilighet i en by vil opplysninger om antall boder normalt være forhold som vil bli vektlagt av kjøper i forbindelse med budgivningen.*

*Når forholdet normalt vil være et forhold som vil kunne innvirke på avtalen medfører det at bevisbyrden for at forholdet i dette tilfellet kan ha virket inn på avtalen påligge Protector Forsikring ASA.*

*I dette tilfellet er det vist at en tilsvarende bod vil kunne koste om lag kr 14.000 – 15.000.*

*Sekretariatet er i tvil, men antar at dette er så lavt både sammenholdt med kjøpesummen og i seg selv at man ikke kan gå ut fra at forholdet har virket inn på avtalen.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at leiligheten ikke har en mangel etter avhendingsloven § 3-8."*

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 02.09.2009 (**bilag 12**). Det ble anført at antall kjellerboder var av stor betydning for den inngåtte kjøpsavtale. Av kjøpers klage hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Leiligheten det er snakk om er en treroms med boligareal på 43 m<sup>2</sup>. Antall kjellerboder var derfor av stor betydning for kjøpet i 2006, og var en av de avgjørende faktorene for kjøpet.

I forkant av kjøpet ble det orientert om at det hørte to kjellerboder til leiligheten. Det ble fremsatt at én kunne brukes til klesbod, og én som ordinær kjellerbod. Antall kjellerboder er dokumentert av selger og megler gjennom prospekt og annen tilgjengelig dokumentasjon. Jeg har således betalt for leiligheten inklusive begge bodene i kjelleren ... Den aktuelle boden var definert som klesbod, og må anses å kunne brukes til oppbevaring av klær. Dette forutsetter andre bodforhold enn en ordinær kjellerbod. Klesboden hadde f.eks varmekabler i gulv samt ventilasjon.

Dere har tallfestet det økonomiske tapet på bakgrunn av tidligere bodsalg i samme sameiet til minst 14-15 000 kroner. Jeg har forsøkt å kjøpe boden av vedkommende som i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring eier boden som skulle fulgt med min leilighet. Vedkommende ønsker imidlertid ikke å selge boden. Dermed er prisen jeg måtte ha betalt for å få kjøpt boden – eller en tilsvarende bod i sameiet – høyere enn 14-15 000 kroner. Etterspørselen på boder i sameiet styrker ytterligere min påstand om at antallet boder er signifikant i forhold til å innvirke på avtalen, og jeg vil igjen presisere at det er mangelen på et helt rom som det kreves erstatning for."

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende kjellerbod utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.