



Frostating lagmannsrett - LF-2015-185707

Instans	Frostating lagmannsrett - Beslutning
Dato	2016-03-07
Publisert	LF-2015-185707
Stikkord	Heving. Opplysningssvikt. Avhendingsloven § 4-13.
Sammendrag	Ved salg av boligeiendom ble det i prospekt og markedsføring vist til et opparbeidet uteareal som ikke tilhørte eiendommen. Det hadde gått to år uten at arealmangelen var rettet. Utearealet var den vesentlige årsaken til at eiendommen ble kjøpt. Tingretten kom til at kjøpet kunne heves på grunn av mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendommen. Selgerne og deres forsikringsselskap anket dommen. Lagmannsretten fant det klart at anken ikke ville føre frem og nektet anken fremmet, jf. tvisteloven § 29-13 annet ledd.
Saksgang	Romsdal tingrett TROMS-2015-39870 - Frostating lagmannsrett LF-2015-185707 (15-185707ASD-FROS).
Parter	Robert Gaustadnes (advokat Carl Christian Thon Våge Nordengen), Protector Forsikring ASA (advokat Carl Christian Thon Våge Nordengen), Mary Kjellaug Gaustadnes (advokat Carl Christian Thon Våge Nordengen) mot Britt Askevold Bugge (advokat Atle Standal).
Forfatter	Lagdommer Knut Røstum, lagdommer Arve Rosvold Alver, lagdommer Dag Brathole.

Innholdsfortegnelse

Frostating lagmannsrett - LF-2015-185707	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Robert Gaustadnes, Mary Kjellaug Gaustadnes og Protector Forsikring ASA har i hovedsak anført:..	3
May Britt Askevold Bugge har i hovedsak anført:.....	4
Lagmannsrettens bemerkninger:	4
Sakskostnader:.....	5

Saken gjelder ankenektelse etter tvisteloven § 29-13 annet ledd.

Ved kjøpekontrakt 30. september 2013 kjøpte May Britt Askevold Bugge (kjøper) boligeiendommen g.nr. 91, b.nr. 131 i Fræna kommune. Selgere var ekteparet Mary og Robert Gaustadnes (selgerne). Eiendommen ble solgt gjennom megler, som også utarbeidet et prospekt over eiendommen. I dette prospektet er tomten beskrevet med plen, prydbusker og beplantning. I tillegg er det inntatt flere bilder som beskriver det beskrevne uteområdet. Tomtens størrelse er oppgitt til 662 m².

Etter overtagelsen ble kjøper oppmerksom på at store deler av utearealet bak bolighuset ikke tilhørte eiendommen. En betydelig del av arealet var friareal eid av Fræna kommune, mens noe av arealet strakk seg inn på en boligtomt som en nabo hadde hjemmel til.

Kjøper reklamerte over flere mangler ved eiendommen. I tillegg til at deler av det opparbeidete uteområdet ikke tilhørte eiendommen ble det også påberopt bygningsmessige mangler.

Kjøper krevde i juli 2014 at kjøpsavtalen ble hevet, men dette ble avvist av selgerne og Protector Forsikring ASA, der selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring.

På vegne av kjøper tok advokat Atle Standal ut stevning ved Romsdal tingrett 4. mars 2015. Under hovedforhandlingen ble retten satt med fagkyndige meddommere.

Romsdal tingrett avsa 28. september 2015 dom med slik domsslutning:

1. Protector Forsikring ASA, Robert Gaustadnes og Mary Gaustadnes dømmes innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dommen in solidum å betale May-Britt Askevold Bugge 2 536 941 - tomillionfemhundreogtrettisekstusenihundreogførtien - kroner mot overføring av hjemmel til gnr 91 bnr 113 i Fræna kommune til Robert Gaustadnes og Mary Gaustadnes, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra 28. august 2013 til betaling skjer.
2. Protector Forsikring ASA, Robert Gaustadnes og Mary Gaustadnes dømmes til innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dommen in solidum å betale May Britt Askevold Bugge 241 593 - tohundreogförtienfemhundreogtittre - kroner i sakskostnader.

Robert Gaustadnes, Mary Kjellaug Gaustadnes og Protector Forsikring ASA anket 29. oktober 2015 dommen til lagmannsretten. May Britt Askevold Bugge avga tilsvaer 18. november 2015. Sakens dokumenter er mottatt av lagmannsretten 23. november 2015.

Saksforberedende dommer sendte 3. desember 2015 varsel til de ankende parter v/advokat Carl Christian Thon Våge Nordengen om at lagmannsretten overveide å nekte anken fremmet i henhold til tvisteloven § 29-13 annet ledd. Det ble samtidig satt frist for uttalelse til 18. desember 2015.

Uttalelse ble avgitt av advokat Carl Christian Thon Våge Nordengen 18. desember 2015. Prosesskrivet ble ikke sendt i kopi til advokat Atle Standal. Advokat Standal mottok først prosesskrivet 29. januar 2016, og innga deretter uttalelse til prosesskrivet 4. februar 2016.

Robert Gaustadnes, Mary Kjellaug Gaustadnes og Protector Forsikring ASA har i hovedsak anført:

Selgerne har ikke brutt opplysningsplikten verken etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Selgerne var åpne om de faktiske forhold, selv om de ikke visste konkret hvor grensen i marken gikk. De faktiske forhold var synlige for kjøper, og det ble opplyst i overtakelsesprotokollen at grensejustering skulle følges opp av selgerne.

Under enhver omstendighet har selgerne påtatt seg retting etter avhendingsloven § 4-10. Det er inngått avtale med kommunen om kjøp av det aktuelle friarealet som grenser til eiendommen. Dette er ikke vurdert av tingretten. Videre foreligger det en bekreftelse på overtakelse av areal fra naboen etter takst. Heving er den tyngste beføyelsen som kan kreves overfor en selger, og i denne saken må et prisavslag være tilstrekkelig.

Selv om det ikke skulle foreligge noen avtale med kommunen eller med naboen, har ikke problemstillingen med utearealet praktisk betydning, da hagen kan benyttes uten innsigelser slik den står i dag.

De avtaler som foreligger med kommunen og med naboen taler sterkt mot heving. Heving fremstår derfor som urimelig. Dette er et viktig moment for at de ankende parter bør få anledning for å prøve saken for lagmannsretten.

Robert Gaustadnes, Mary Kjellaug Gaustadnes og Protector Forsikring ASA har i anken nedlagt slik påstand:

1. Mary Kjellaug Gaustadnes, Robert Gaustadnes og Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. Mary Kjellaug Gaustadnes, Robert Gaustadnes og Protector Forsikring ASA tilkjennes sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.

May Britt Askevold Bugge har i hovedsak anført:

Tingretten har korrekt kommet til at de mangelfulle og uriktige opplysninger som selger oppga om boligeiendommens uteareal og størrelse innebærer en vesentlig mangel. Opplysningene om utearealet var, som retten også legger til grunn, årsaken til at hun kjøpte nettopp denne eiendommen. Det er ikke korrekt at tingretten ikke har vurdert selgers anledning til retting etter avhendingsloven § 4-10. Det vises til dommens side 11 der retten peker på at det skal skje retting innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-10 tredje ledd.

Mulighetene for retting er fortsatt ikke etterkommet, til tross for at det nå har gått 2,5 år siden salget. I denne perioden har kjøper, som korrekt påpekt av tingretten, rettslig sett ikke kunnet disponere over eiendommen slik den fremsto i salgsprospektet, eksempelvis gjennom salg.

Det fremstår som åpenbart at når en vesentlig del av det attraktive uteareal for eiendommen viser seg ikke å tilhøre selger, innebærer dette en mangel av en slik karakter at det ubetinget må være grunnlag for heving. Når det i tillegg dreier seg om en mangel som selgerne var klar over på salgstidspunktet, har man å gjøre med et graverende/vesentlig avtalebrudd som gir hevingsrett.

For kjøper har det mangelfulle eiendomskjøpet vært en stor påkjenning, herunder også med en stor usikkerhet om de endelige samlede økonomiske konsekvenser.

Det fremstår som åpenbart at en anke fra selgernes side ikke kan føre frem, og at lagmannsretten således må nekte anken fremmet i samsvar med tvisteloven § 29-13 annet ledd.

May Britt Askevold Bugge har i anketilsvaret til lagmannsretten nedlagt slik påstand:

Prinsipalt:

Anken forkastes.

Subsidiært:

Protector Forsikring ASA, Robert Gaustadnes og Mary Gaustadnes dømmes in solidum til å betale til May Britt Askevold Bugge et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn.

I begge tilfelle:

Protector Forsikring ASA, Robert Gaustadnes og Mary Gaustadnes dømmes in solidum til å dekke sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Lagmannsrettens bemerkninger:

Tingrettens avgjørelse om heving av kjøpet er begrunnet i mangelfulle og uriktige opplysninger som selger har gitt om boligomtens uteareal og størrelse.

Tingretten har tatt utgangspunkt i kjøpers forklaring om at hun kjøpte eiendommen på grunn av utearealets attraktivitet. Tingretten har vist til beskrivelsen i prospektet der det opplyses at tomten er fint opparbeidet, og at hagen er beplantet med plen, prydbusker og beplantning. Videre heter det i dommen på side 8:

I salgsprospektet er det på første side vist to bilder av boligens fremside. På de påfølgende sider er det inntatt 4 bilder fra utearealet bak eiendommen. Dette er bilder av utepeisen med plating, beplantning, bilder av drivhuset som har tilgang via en pent opparbeidet tretrapp og dukkestuen. En potensiell kjøper hadde gjennom denne markedsføringen all grunn til å tro at det som ble fremvist gjennom bilder fra eiendommen, fulgte med i salget. Både salgsprospektet og hva som rent faktisk ble fremvist under kjøpers to befaringer av eiendommen fremstod ifølge kjøper som meget attraktivt for henne. Etter å ha besiktet eiendommen under befaringen, har retten forståelse for dette.

Mesteparten av det opparbeidede utearealet bak huset, lå utenfor eiendommens tomtegrense. Dersom det ses bort fra dette arealet, ville kjøper etter rettens syn sitte igjen med et relativt stort og ganske godt vedlikeholdt bolighus, men på den annen side med et uteareal som var langt fra så attraktivt som salgsprospektet ga uttrykk for.

Retten finner det bevist at selgerne da eiendommen ble lagt ut for salg og da kjøpekontrakten ble skrevet, var klar over at selgerne ikke hadde hjemmel til betydelig deler av det markedsførte arealet.

I dommen er det vist til at tomtens størrelse, 662 m², ble oppgitt i prospektet, og at dette var i samsvar med målebrevet for eiendommen tinglyst i 1979. Om betydningen av denne opplysningen heter det i dommen:

Retten kan ikke se det annerledes at dette ikke var tilstrekkelig informasjon om tomten, ettersom det gjennom markedsføringen ble lagt meget stor vekt på det areal som beviselig ikke tilhørte tomten. Retten mener at det trygt kan legges til grunn at kjøper rent objektivt sett er blitt ført bak lyset.

Riktignok fremgår tomtegrensene på et vedlagt oversiktsbilde (situasjonskart) utarbeidet av Fræna kommune over den solgte eiendommen og noen andre eiendommer i boligfeltet. På dette kartet er eiendommens tomtegrenser markert med blå strek rundt bygningene. Det er imidlertid på det rene at det i salgsprospektet ikke på noe sted skriftlig fremkommer opplysninger om at store deler av det uteareal som selgerne hadde opparbeidet, lå utenfor tomtens grenser.

Lagmannsretten er enig i tingrettens vurdering av dette spørsmålet.

De ankende parter har fremholdt at det foreligger avtaler med kommunen og med naboen om erverv av det opparbeidede uteareal utenfor tomtegrensen. Det har imidlertid nå gått 2,5 år etter salget, og det hefter fortsatt usikkerhet om når arealtilførselen kan bli endelig gjennomført. Lagmannsretten er derfor enig med tingretten i at en eventuell retting etter så lang tid ligger utenfor tidsrammen for «rimelig tid» i avhendingsloven § 4-10 tredje ledd.

På denne bakgrunn er lagmannsretten enig med tingretten i at det foreligger en vesentlig mangel som gir grunnlag for heving av kjøpekontrakten. Det er i anken ikke fremkommet nye opplysninger som tilsier en annen vurdering av de faktiske og rettslige spørsmål i saken.

Lagmannsretten finner det etter dette klart at anken ikke vil føre frem, og at den derfor bør nektes fremmet i henhold til tvisteloven § 29-13 annet ledd.

Sakskostnader:

May Britt Askevold Bugge har fått medhold i at anken må nektes fremmet. Hun har derfor krav på sakskostnader fra motparten i henhold til tvisteloven § 20-2 første og annet ledd. Advokat Atle Standal har 1. mars 2016 inngitt kostnadsoppgave der samlet beløp er oppgitt til kr 22.546,88, hvorav salæret eks merverdiavgift utgjør kr 18.037,50. Avrundet beløp - kr 22.547 - tilkjennes som nødvendige utgifter med saken.

Beslutningen er enstemmig.

Slutning

1. Anken nektes fremmet.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Robert Gaustadnes, Mary Kjellaug Gaustadnes og Protector Forsikring ASA in solidum 22.547 - tjuetotusenfemhundreogførtisju - kroner til May Britt Askevold Bugge v/advokat Atle Standal innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av beslutningen.