

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-111

8.3.17

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om parkeringsplass – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 3.650.000, og overtatt av kjøper den 1.4.16. I både prospekt og verditakst ble det opplyst at leiligheten disponerte en parkeringsplass. Kjøper oppdaget etter overtakelse at de 16 seksjonene i gården kun disponerte 13 parkeringsplasser, og at kjøper dermed ikke hadde en eksklusiv anmerket parkeringsplass. Selger forklarte at han hadde benyttet en bestemt parkeringsplass i ti år og hele tiden vært av den oppfatningen at parkeringsplassen var eiet av ham. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og fremla en verdivurdering fra megler på kr 100.000. Selskapet avviste at det forelå noen mangel, og viste til at kjøper fremdeles hadde parkeringsmulighet da de 16 enhetene disponerte 13 plasser. Kjøper ville ifølge selskapet ikke oppleve noen ulempe ved at det ikke var en spesifisert plass som tilhører boligen, og viste til en verdivurdering fra takstmann som tilsa at forholdet ikke utgjorde noe verdiminus. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag. ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 100.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om uriktig opplysning om parkeringsplass utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt 10.2.16. Overtakelse var den 1.4.16.

Boligen var opplyst oppført i 1950. Verdi- og lånetakst opplyste følgende:

Etter hva forretningsfører opplyser skal det være en p-plass til hver seksjon utenfra blokken.

Prospektet opplyste at:

Leiligheten disponerer en parkeringsplass utenfor blokken

Kjøper avdekket etter overtakelsen at det ikke følger en fast parkeringsplass til boligen, men at blokka har 13 plasser til disposisjon fordelt på 16 enheter.

Selger forklarte at han hadde vært i den tro at parkeringen var tilhørende leiligheten. Selger forklarte videre at han hadde benyttet denne tilnærmet daglig i ti år.

Uttalelse fra megler H opplyste at:

Etter undertegnades oppfatning er det av vesentlig betydning for vurderingen at ny eier kan komme i en situasjon der deres salg blir på et tidspunkt der det er flere biler enn p-plasser, som åpenbart vil være meget uheldig. Området er preget at etablerte husholdninger og de alle fleste disponerer minimum én bil. En fast plass i umiddelbar nærhet er for mange et krav ved kjøp av bolig, og leiligheter uten dette er ikke av interesse.

På den andre siden er det gode parkeringsmuligheter i gatene etter områdets bestemmelser, samt det er "førstemann til mølla"-prinsippet som gjelder utenfor bygningen, så muligheten før parkering som annonsert er altså til stedet uansett, men ikke garantert. Man får altså en "mulighet" til parkeringen man i utgip. er "berettiget" etter kjøpekontrakten. På bakgrunn av en konkret helhetsvurdering av ovennevnte momenter er det undertegnede mening at den uriktige opplysningen om parkeringsforholdene skjønnsmessig vil utgjøre 100.000 NOK (pluss/minus).

Selskapet fremla rapport fra takstmann S:

Følgende vurderinger legges til grunn: Styreleder beskriver at ordningen har fungert bra. To tidligere eiere beskriver at de alltid har fått parkeringsplass. Parkeringsplassene som sameiet disponerer har uttak for motorvarmer. Av de 10 siste salg i sameiet, opplyses det ved 7 av salgene i salgsdokumentasjonen at det er fast, eller egen biloppstillingsplass utenfor gården. Ved 2 av tilfellene henvises det i tillegg til nummerert plass. I de tilfeller hvor det ikke opplyses om fast plass, understrekes det at det aldri er problem å finne parkering.

Undertegnede har kjørt innom eiendommen de fire siste ukene, ved fire forskjellige anledninger på ulike tider av dagen. I alle tilfeller har det vært uproblematisk å finne parkering direkte utenfor blokken. ... Salgsprisen ble i begge tilfeller godt over prisantydning. ... At det er en bred misoppfatning i gården, noe som gjenspeiles i opplysninger gitt i 7 av 10 siste salg, tilsier at det ikke er et stort problem. Feilopplysningen ansees ikke av undertegnede ikke å medføre verdiminus ved videresalg.

Kjøper har anført at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-8. Det var opplyst i salgsdokumentasjonen at det fulgte parkering til boligen, hvilket viste seg å ikke være tilfelle. Kjøper krevde prisavslag på kr 100.000, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet avviste at det forelå en uriktig opplysning, jf. § 3-8. Kjøper hadde fremdeles parkeringsmulighet da de 16 enhetene disponerte 13 plasser. Kjøper ville følgelig ikke oppleve noen ulempe ved at det ikke var en spesifisert plass som tilhører boligen. Det forelå heller ingen tilbakeholdt opplysning all den tid selger hadde benyttet en parkeringsplass i god tro om at den tilhørte hans eiendom. Selskapet viste til takstrapport fra S som tilsa at forholdet ikke utgjorde noe verdiminus.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I salgsdokumentasjonen er det angitt at leiligheten disponerer en parkeringsplass utenfor blokken. Nemnda finner at en naturlig forståelse av opplysningene er at kjøper disponerer en eksklusiv parkeringsplass. Når de faktiske forhold er slik at det kun er 13 parkeringsplasser som disponeres av de 16 boenhetene på lik linje, utgjør forholdet etter nemndas skjønn en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Det følger av bestemmelsen at en uriktig opplysning gir grunnlag for mangel dersom det kan antas at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det er selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Slik nemnda ser det, er det normalt av betydning for en kjøper hvorvidt en bolig i et tettbebygd strøk disponerer en egen parkeringsplass. En uriktig opplysning som i foreliggende sak vil etter sin art normalt ha virket inn på kjøpet, og det har etter nemndas syn ikke avgjørende betydning hvorvidt det er kurant å parkere i gaten eller ikke. Nemnda har merket seg at selskapets takstmann har fremholdt at den uriktige opplysningen ikke innebærer et verdiminus ved eiendommen. Etter en konkret vurdering av momentene i saken, og under henvisning til at bevisbyrden for at feilen ikke har virket inn på selger, har nemnda kommet til at den uriktige opplysningen om egen parkeringsplass har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Prisavslaget må fastsettes etter avhl. § 4-12. Kjøper har innhentet en vurdering fra advokat og megler som fremholder at den "uriktige opplysningen om parkeringsforholdene skjønnsmessig vil utgjøre kr 100.000" pluss/minus. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering blitt

stående ved et prisavslag på kr 75.000 som passende i saken. Det er også krevd forsinkelsesrente fra 12.9.16, og kravet tas til følge.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.