

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-346

23.6.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

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

En andelsleilighet i Oslo oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. og overtatt av kjøper 15.8.14. I prospektet fremgikk det at det fulgte med *"egen parkeringsplass i eget garasjeanlegg"*. Etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på at parkeringsplassen ikke medfulgte leiligheten i den forstand at borettslaget eide parkeringsplassen, men at borettslaget leide plassene til vanlig markedsleie. Da borettslaget sa opp leieavtalen i 2016, måtte kjøper kjøpe parkeringsplassen til kr 170.000, samt betale kr 50.000 for oppussing av garasjeanlegget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste ansvar og viste til at det var klare indikasjoner i salgsprospektet på at borettslaget kun leide parkeringsplasser i garasjeanlegget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 220.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av at det ikke fulgte med en egen parkeringsplass til boligen er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1975. Innledningsvis i prospektet fremgikk følgende under overskriften *"DETTE MÅ DU VITE – Nøkkelinformasjon"*:

Parkering: Egen parkeringsplass i eget garasjeanlegg medfølger boligen.

Ellers mulighet for leie av ekstra parkeringsplass som fordeles av styret via lister.

Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen. Borettslaget leier i tillegg gjesteparkeringsplasser hos M Borettslag.

I megleropplysningene vedlagt salgsoppgaven fremgikk videre følgende under overskriften *"Parkering"*:

Borettslaget har avtale med SOE, M brl. og O angående garasjer. Garasjer som er knyttet til leilighetene følger andelen ved salg.

Vedlagt salgsoppgaven var også et informasjonsskriv fra styret i borettslaget, hvor det blant annet fremgikk:

Styret har mottatt nabovarsel om utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk i H 70 - 72, samt utvidelse av 2 underliggende garasjeplan. (...)

Styret har ikke hatt innsigelser til utvidelse av butikken, samt garasjeanlegget. I møte med eier av garasjeanlegget, SOM AS, er styret orientert om planene for oppgradering av garasjeanlegget. Borettslaget leier plasser i garasjeanlegget og det må påregnes at kostnader til oppgradering av anlegget vil medføre økt leie for plassene. Styret har ikke noen innsigelser til planene for oppgradering av garasjeanlegget, eller utvidelse av næringslokalene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.8.14. Overtakelse fant sted 15.8.14.

Kjøper ble gjort oppmerksom på at parkeringsplassen ikke medfulgte leiligheten i den forstand at borettslaget eide parkeringsplassen, men at borettslaget leide plassene til vanlig markedsleie. Kjøpers rett til å benytte parkeringsplassen avhengte dermed av borettslagets leieavtale.

Borettslaget besluttet i 2015/2016 å si opp leieavtalen, og kjøpe parkeringsplassene for kr 170.000 per plass. Det ble i tillegg besluttet at p-anlegget skulle pusses opp, estimert til kr 50.000 pr plass. I det fremlagte referatet fra styremøte, fremgikk blant annet:

Det er viktig å presisere at det er den enkelte andelseier som har p-plass som vil betale ned lånet, og det vil ikke utgjøre en stor forskjell mot det man betaler i leie i dag. Fordelen er at man da eier en p-plass i et nyoppusset p-anlegg, mot dagens løsning som kun gir leierett til år 2025. (...) I tillegg påløper det kostnader til oppussing, estimert til ca. kr. 50.000 per plass.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ble gitt en konkret, spesifisert og helt klar opplysning om at det medfulgte en egen parkeringsplass til leiligheten, og at dette måtte anses objektivt uriktig da det viste seg at borettslaget kun leide den aktuelle parkeringsplassen. Det ble videre vist til at forholdet medførte at kjøper ble påført et økonomisk tap på kr 220.000 som følge av at han måtte kjøpe parkeringsplassen.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 220.000, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke var gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 ettersom det var klare indikasjoner i salgsprospektet på at borettslaget leide parkeringsplasser i garasjeanlegget. Kjøper kunne dermed ikke gjøre forholdet gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det fremgår av nøkkelinformasjonen i salgsprospektet at "*egen parkeringsplass i eget garasjeanlegg medfølger boligen*". Det samme var gjentatt under punktet "*Diverse*" i samme prospekt. Av verdi- og lånetaksten fremgår det at "*Det medfølger en egen garasjeplass under nabobygget iflg. eier*", samt at det er "*1 egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller under Rimi*". Videre var det vedlagt salgsprospektet et skriv fra OBOS med informasjon til andelseierne i borettslaget om at det var mottatt nabovarsel om utvidelse av dagligvarebutikken og to underliggende garasjeplan i nabobygget, hvor borettslaget leier plasser i garasjeanlegget. Som følge av de nevnte planene, opplyses det at det må påregnes økt leie for parkeringsplassene.

Nemnda er kommet til at det er gitt en uriktig opplysning ved salget og at denne har innvirket på avtalens innhold, jf. avhl. § 3-8. Informasjonen i salgsprospektet under punktet om nøkkelinformasjon og punktet om diverse taler for at borettslaget eide parkeringsplassen som det fulgte med bruksrett til. Det er ikke avgjørende at det i taksten og i andre vedlegg til prospektet, er inntatt opplysninger som kan tale for at borettslaget leier parkeringsplassene, og ikke er eier av de. En kjøper må kunne stole på det som opplyses under nøkkelinformasjon om eiendommen uten å måtte finlese vedlegg for å se om informasjonen er korrekt, jf. FinKN-2016-523 og FinKN-2016-331. For så vidt gjelder innvirkningskriteriet, bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på kjøpet. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt i saken. Nemnda viser til at en sikker tilgang til parkeringsplass vil normalt være kjøpsmotiverende.

Prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Prisavslag etter denne bestemmelsen skal i prinsippet fastsettes ut i fra betraktninger over eiendommens objektive verdi

med og uten mangelen. Det er ikke avgjørende for prisavslaget hva den individuelle kjøperen må antas å ville ha gitt for eiendommen uten mangelen. Nemnda finner ikke å kunne ta utgangspunkt i kjøpers andel av økningen i fellesgjelden som følge av borettslagets kjøp av parkeringsplassene. Økningen i fellesgjelden oppstod i dette tilfellet over ett år etter salget og er tilknyttet en etterfølgende disposisjon fra borettslaget. Denne saken ligger følgelig annerledes an enn Rt. 2008 s. 976. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at et prisavslag på kr 100.000 er passende i saken, inkludert forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).