

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-829

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om at borettslaget "*disponerer*" parkeringsplass? — avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En borettslagsleilighet fra 1977 i Narvik ble solgt "som den er" for kr 1.250.000 ved kontrakt datert 3.2.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at borettslaget disponerte 7 parkeringsplasser som ble fordelt etter ansiennitet. Kjøper fikk innvilget parkeringsplass, men det ble avdekket etter salget at grunnen som plassene lå på tilhørte Statsbygg. Statsbygg uttalte at de ikke hadde planer om bruk av grunnen. Kjøper fremla uttalelse fra megler hvor verdiminuset ble estimert kr 250.000, mens selskapet fremla to takstrapporter som estimerte verdiminuset til kr 0. Det ble anført at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at verken selger eller megler hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og at forholdet ikke utgjorde noe verdiminus. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 250.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av opplysning om parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 1977. I verditaksten ble det opplyst:

Borettslaget disponerer totalt 7 parkeringsplasser, 5 på gateplan og 2 i bakgård. Disse blir fordelt etter ansiennitet og søknad, dog med kun 1 bil pr. boenhet.

...

På eiendommen står en blokk i 4 etasjer samt kjelleretasje. Det er 1 oppgang og 11 leiligheter i blokken. Det er trappeheis fra 1. til 4. etasje. Leiligheten ligger i 1. etasje.

I salgsprospektet fremgikk følgende:

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring/gårdsplass og asfalterte biloppstillingsplasser. (...) Parkering etter ansiennitet.

Vedlagt salgsoppgaven lå innkalling til ekstraordinær generalforsamling, hvor et av punktene til behandling var:

Informasjon om arbeidet med å få kjøpe tomt for parkeringsplassene på forsida.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.250.000 ved kjøpekontrakt datert den 3.2.17. Overtakelse fant sted den 27.2.17.

Kjøper fikk etter innflytning innvilget søknad om parkeringsplass. Kjøper avdekket imidlertid at det var Statsbygg som eide parkeringsplassene foran boligblokken. Det fremgikk av brev fra Statsbygg datert 23.5.16 at:

Statsbygg har imidlertid ingen alternative bruksplaner for arealet, og har for så vidt ikke noe i mot at Borettslaget fortsetter å parkere på området. Inntil videre vil vi derfor akseptere at Borettslaget bruker arealet, rettslig sett er det da snakk om tålt bruk.

Kjøper innhentet uttalelse fra megler B hvor det fremgikk at:

Basert på vårt skjønn, vår erfaring (21 år i lokalmarkedet) og annen kjennskap til vårt lokalmarked tillater vi oss å anslå en redusert verdi på en sentrumsleilighet med parkering kontra leilighet uten parkeringsplass til pluss/minus kr 250.000,-. Bakgrunnen ligger i at en leilighet som markedsføres med parkering er betydelig mere attraktiv enn den som ikke har parkering. Vi kan dog ikke vise til helt konkrete saker som underbygger dette, men selv antar vi våre estimater som nokså sikre.

Selskapet fremla rapport fra takstmann O med verdivurdering samt bilder av nærliggende frie parkeringsplasser:

Jeg ville ikke satt en lavere verdi av leiligheten med hensyn til eventuell usikkerhet vedr. fremtidig mulighet for tap av ansiennitet for parkeringsarealet. Det finnes parkeringsarealer med avgift og uten avgift i umiddelbar nærhet til (...). Beliggenheten til de 5 biloppstillingsplassene tilsier at det er overveiende usannsynlig at Statsbygg vil benytte de til annet formål i fremtiden.

Selskapet fremla også uttalelse fra takstmann P som uttalte at:

Hørt i samtale med (...) har vurdert parkeringen til ca 250.000 dette er helt bak mål! En parkeringsplass i et parkeringsanlegg ville ikke klar og oppnå en slik pris i Narvik by! Takstsummen hadde vært helt lik om annet var opplyst.

Selger har forklart til selskapet at hun aldri hadde søkt om parkeringsplass og at hun ikke var tilstede på den ekstraordinære generalforsamlingen hvor forholdet ble diskutert.

Kjøper tok kontakt med kommunens fagansvarlig for parkering, som på spørsmål fra kjøper om han kontaktet megler og korrigerende opplysningen om parkering oppga:

Etter hva jeg forstår så er dette en privatretslig sak mellom deg som kjøper og selger/ megler. Arealet utenfor blokka er regulert til offentligtrafikkareal, og kan benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet.

Husker ikke ordlyden i prospektet, men når en ser at noen evt. selger offentlig trafikkareal så prøver vi og veilede.

Spørsmålet ditt er besvart i de innledende eposter, Jeg skrev at jeg veiledet i saken, men at jeg ikke husket ordlyden i prospektet.

Kjøper fremla videre uttalelse fra ansatt i Språkrådet som uttalte at:

Som jeg refererte for deg på telefon tidligere i dag, er den mest aktuelle betydningen av verbet "disponere" i dette tilfellet å "rå over", jf. Bokmålsordboka. Norsk Riksmålsordbok operer med en betydning bestemme over, kunne gjøre bruk av (etter eget ønske ell. behov).

Utsagnet "Borettslaget disponerer X antall parkeringsplasser" kan på dette grunnlaget tolkes som at borettslaget enten eier parkeringsplassene, eller at de kan bestemme over dem på annet grunnlag (for eksempel etter en avtale med en eller annen). De avtalemessige forholdene som eventuelt ligger til grunn, er det ikke mulig å si noe om ut fra setningen alene. Den sier heller ikke noe om hvordan borettslaget ønsker å bruke parkeringsplassene de disponerer.

Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, i det salgsdokumentene opplyste at borettslaget disponerte 7 parkeringsplasser. Disse tilhørte imidlertid Statsbygg. Videre anførte kjøper at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da det ikke var noen rimelig grunn til at megler skulle være uvitende om det faktiske eierforholdet. Forholdet utgjorde også en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, sett hen til at verdiminuset utgjorde 20 % av kjøpesummen samt at de kvalitative momentene i saken tilsa at opplysningen var av stor betydning for kjøper. Kjøper har påpekt at de 7 plassene kan benyttes fritt av enhver parkerende.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 250.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at kjøper kun ble forespeilet at borettslaget disponerte 7 parkeringsplasser som ville fordeles etter ansiennitet, og at kjøper dermed ikke hadde en berettiget forventning om å bli tildelt egen plass verken nå eller i nær fremtid. Megleren som gjennomførte salget hadde heller ikke holdt tilbake noen opplysninger, og i alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, sett hen til vurderingen til takstmann O som oppga at verdiminuset var lik 0. Selskapet påpekte at det var vedlagt innkalling til generalforsamling i salgsdokumentene hvor det fremgikk kjøp at parkeringsplassene var et tema som skulle behandles. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Videre kan det foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 dersom det i salgsdokumentasjonen er gitt uriktige opplysninger. Et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter begge bestemmelser, er at den uriktige eller mangelfulle opplysningen har innvirket på avtalen.

Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at sameiet disponerte syv parkeringsplasser, og at disse ble fordelt etter ansiennitet. Nemnda presiserer at det følgelig ikke var opplyst at sameiet eide alle syv parkeringsplassene, og kjøper hadde ingen berettiget forventning om rett til en eksklusiv parkeringsplass på ubestemt tid. Dersom sameiet besluttet å omdisponere parkeringsplassene, ville kjøper ikke kunne reise innvendinger mot det.

Hva gjelder de fem parkeringsplassene utenfor bygget, er det nå på det rene at grunnen eies av Statsbygg. Statsbygg har fremholdt at de ikke har andre planer for arealet, og at de ikke har noen innvendinger mot at sameiet disponerer arealet inntil videre. Kjøper har imidlertid anført at kommunen har opplyst at parkeringsplassene kan disponeres av alle, og at sameiet følgelig ikke med bindende virkning kan tildele sameierne rett til å bruke parkeringsplassene uavhengig av Statsbyggs oppfatning. Nemnda er i utgangspunktet enig i kjøpers argumentasjon på dette punktet. Like fullt er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da en eventuell uriktig eller mangelfull opplysning ikke kan ha virket inn på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at kjøper i salgsdokumentasjonen ikke hadde en berettiget forventning om en eksklusiv parkeringsplass på ubestemt tid. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort — slik denne saken ligger an — at det foreligger et verdiminus.

Avslutningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant),

Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).