

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-108

12.2.2018

**AmTrust Europe Limited**

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

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

En leilighet i Asker fra 1970 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. i 2014. Det ble opplyst ved salget om en garasje plass, og eksklusiv bruksrett til to biloppstillingsplasser etter hverandre utenfor leiligheten. Det ble også opplyst at sameiet hadde fått nytt avtrekks-/luftteanlegg i 2006. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at sameiets ventilasjonsanlegg ikke var fra 2006. Videre ble det oppdaget at kjøper ikke hadde eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassen. Kjøper anførte at det forelå mangler ved boligen, og viste bl.a. til at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at kjøper kunne parkere på parkeringsplassene, og at viften i ventilasjonsanlegget var fra 2006 i tråd med selgers opplysning. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for ventilasjonsanlegg kr 49.337, verdireduksjon som en følge av manglende parkering kr 500.000.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om parkering og ventilasjonsanlegg, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle eiendommen er en selveierleilighet beliggende i øverste etasje i et terrassebygg fra 1970 i Asker kommune.

I 2006, før salget, påla kommunen selger og naboen i underliggende etasje å rive en garasje, som var blitt oppført på sameiets fellesareal i bakkant av bygget, samt tilbakeføre terrenget. Garasjen ble revet og selger og naboen søkte om tillatelse til å anlegge til sammen 4 parkeringsplasser på samme sted. Rammetillatelse til dette ble gitt i 2010, men denne falt bort ettersom det ikke ble søkt om igangsettelsestillatelse innen 3 år. Det ble ikke gitt opplysninger til kjøper om dette ved salget.

I prospektet som ble utarbeidet i forbindelse med salget i 2014, ble det gitt følgende opplysninger:

Parkering for en bil i garasje samt en biloppstillingsplass.

...

Sameiets felles parkering og leilighetens garasje plass nåes via G..veien. Til visning vil det bli skiltet opp G..åsen til leilighetens to parkeringsplasser, hvor det kun er en liten bakke ned til terrasseblokken.

...

Garasje plass i u. etg. og biloppstillingsplasser oppe ved leiligheten, kun noen få trinn unna.

...

Parkering: Parkering for en bil i garasje samt eksklusiv bruksrett til to biloppstillingsplasser etter hverandre like utenfor leiligheten.

Vedlagt prospektet fulgte et skriv utarbeidet av selger hvor det blant annet ble opplyst om at sameiet hadde fått nytt avtrekks-/lufteanlegg i 2006.

I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst at det var parkering for en bil i garasje, en biloppstillingsplass og bruksrett til å parkere 2 biler i G..åsen. Under punktet VVS, ble det opplyst at leiligheten hadde mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og for øvrig naturlig ventilasjon.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1991. Selger opplyste at det var utført vanlig service og ettersyn på el-anlegget og andre installasjoner og at opplysninger om dette lå i sameiets regnskap. Selger opplyste at hun ikke kjente til om det var utført kontroll på det elektriske anlegget eller andre installasjoner som blant annet ventilasjon.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert den 3.9.14. Overtakelse fant sted den 1.10.14.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen vond lukt. Kjøper innhentet en vurdering av ventilasjonsanlegget, hvor det bl.a. fremgikk at dette var et undertrykksanlegg med mekanisk avtrekk og tilluft fra ventiler, slik det var vanlig at ble montert på 70-tallet. Slike anlegg ble ikke lenger tillatt montert. Den felles viften var ikke i drift på befaringen og hadde trolig ikke vært i bruk på flere år, i tillegg til at kanalene var gjengrodd med fett, støv og lo. Forholdet kunne utbedres enten ved å skifte viften og rengjøre kanalene, montere separate avtrekk fra hver leilighet, eller å oppgradere anlegget til et balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøper fremla faktura på kr 40.449 inkl. mva. for montering av et eget ventilasjonsanlegg i leiligheten, samt faktura for kostnader knyttet til hulltagning i vegg på kr 8.888 inkl. mva.

Kjøper oppdaget deretter at det ikke var eksklusiv bruksrett til to biloppstillingsplasser utenfor leiligheten.

Selger forklarte at den felles viften på ventilasjonsanlegget ble byttet ut i 2006. Når det gjaldt parkeringsplassene, viste selger til at sameiermøtet hadde godkjent opparbeidelsen av parkeringsplassene. Den daglige bruksretten til plassene tilhørte de to øverste leilighetene i bygget, men øvrige sameiere kunne benytte plassene til av- og pålessing. Selger påtok seg å ordne nødvendige tillatelser fra kommunen og påbegynte arbeidet i mai 2016.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler T datert 12.11.15. Av uttalelsen fremgikk det at megleren hadde tatt utgangspunkt i at kjøper hadde fått opplysning om at leiligheten skulle ha en garasjeplass i underetasje og biloppstillingsplasser oppe ved leiligheten. Det fremgikk også at det var vanskelig å prissette forholdet og at vurderingen måtte bli skjønnsmessig. Etter meglerens vurdering, var prisreduksjonen på mellom kr 300.000 til 500.000.

Selger opplyste den 10.11.16 at parkeringsplassene var godkjent av kommunen. Ferdigattest ble utstedt den 22.11.16. Kjøper opplyste i e-post til selskapet den 6.4.17 at sameiet ikke ville medvirke til at parkeringsplassene ble tillagt leiligheten. Sameiet ville ikke nekte kjøper å benytte plassene, men alle beboerne i sameiet hadde lik rett til å benytte plassene.

**Kjøper** har i hovedsak anført mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Kjøper viste til det det ble gitt uriktige opplysninger både om ventilasjonsanlegget og parkeringsplassene. Kjøper anførte i tillegg at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

**Selskapet** har anført at det ikke forelå mangler verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Etter selskapets vurdering, hadde ikke selger gitt verken mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen, og viste til at kjøper kunne parkere på parkeringsplassene og at viften, som var den viktigste bestanddelen i anlegget, var ny i 2006. Selskapet påpekte at megler T

hadde lagt feil premisser til grunn for sin vurdering da det ikke var tatt høyde for at kjøper kunne benytte parkeringsplassene.

### **Sekretariatets avgjørelse:**

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-111, FinKN-2017-048 og FinKN-2016-004.

Selskapet fremsatte etter sekretariatets avgjørelse tilbud til kjøper om en minnelig løsning på kr 100.000. Kjøper aksepterte ikke tilbudet, og har klaget saken inn for nemnda.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Selger hadde i salgsdokumentasjonen opplyst at det i 2006 var *"nytt avtrekks/lufteanlegg"*. Etter overtakelsen ble det avklart at ventilasjonsanlegget var et undertrykksanlegg med mekanisk avtrekk og tilluft fra ventiler, slik det var vanlig at ble montert på 70-tallet. Den felles viften hadde trolig ikke vært brukt på flere år, og kanalene var gjengrodd med fett, støv og lo. Nemnda finner at det ble gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, da det må legges til grunn at avtrekks/lufteanlegget ikke var nytt i 2006, jf. avhl. § 3-8. Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt, og det foreligger følgelig en mangel. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 49.337, og kjøper tilkjennes dette beløpet i prisavslag.

Det er også anført at det foreligger en mangel da det er gitt uriktige opplysninger om parkeringsplassen til leiligheten, jf. avhl. § 3-8.

I verdi- og lånetaksten var det opplyst at leiligheten blant annet hadde bruksrett for å parkere to biler i nærheten av leiligheten, og i salgsprospektet fremgikk det at det blant annet var en biloppstillingsplass. Under punktet om *"Diverse"* i salgsprospektet fremgikk det at leiligheten hadde eksklusiv bruksrett til to biloppstillingsplasser etter hverandre like utenfor leiligheten. Etter overtakelsen ble det avklart at leiligheten ikke hadde eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassen like utenfor leiligheten. Nemnda finner etter en konkret vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget, at det ble gitt en uriktig opplysning når det viste seg at bruksretten til parkeringsplassen ikke var eksklusiv for leiligheten, jf. avhl. § 3-8. En uriktig opplysning som i foreliggende sak vil etter sin art normalt ha virket inn på kjøpet. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningene ikke har virket inn på kjøpet, og nemnda kan ikke se at selger har oppfylt denne bevisbyrden. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda bemerker at det ut fra opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen, var en forventning om én eksklusiv parkeringsplass ved leiligheten, men da slik at det var plass til å parkere to biler etter hverandre på den aktuelle parkeringsplassen. Kjøper har innhentet en vurdering fra eiendomsmegler som fremholder at prisreduksjonen *"må nødvendigvis bli skjønnsmessig"* og antar at prisreduksjonen vil ligge mellom kr 300.000 og kr 500.000. Slik nemnda ser det, fremstår den fremlagte verdivurderingen høy — særlig tatt i betraktning at kjøper hadde forventning om én parkeringsplass. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering blitt stående ved et prisavslag på kr 100.000 som passende i saken for så vidt gjelder mangelen relatert til parkeringsplassen.

Kjøper tilkjennes etter dette et totalt prisavslag på kr 149.337.

Avgjørelsen er enstemmig.

## **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*