

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-252

13.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Bod og parkeringsplass — motstrid mellom faktisk bruk og seksjoneringsbegjæring — muntlige opplysninger på visning — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

Under visning av en 3-roms leilighet fra 2005 i Larvik, oppdaget kjøper at det var motstrid mellom seksjoneringsbegjæringen og faktisk bruk av bod og parkeringsplass. Dette ble tatt opp med megleren som ifølge kjøper uttalte at dette ville kunne la seg ordne etter overtakelsen. Naboen som brukte tiltenkte bod og parkeringsplass motsatte seg et bytte, og kjøper reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå en mangel som følge av opplysningssvikt fra meglers side. Selskapet avviste ansvar da kjøper hadde vært kjent med forholdet før avtaleinngåelse, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 50.000, samt dekning av utgifter til advokat.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag knyttet til avvik mellom seksjoneringsbegjæring og faktisk bruk av bod og parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

Den aktuelle eiendommen er en 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i et bygg fra 2005 i Larvik kommune. Vedlagt prospektet fulgte kart fra seksjoneringsbegjæringen hvor det fremgikk at seksjonen hadde et tilleggsareal i form av en bod beliggende ved adkomsten til leiligheten. Prospektet anga videre:

Parkering på felles gårds plass. I følge selger kan man parkere foran bod, boden medfølger leiligheten.

...

Seksjonen har parkeringsplass på fremsiden av bod samt gjesteparkering.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det bl.a. fremgikk at leiligheten hadde en sportsbod på 5 m² i felles bodanlegg.

Leiligheten ble solgt som den var for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert den 1.6.17. Overtakelse fant sted den 10.7.17.

Fra meglers tilbakemelding til selskapet datert 10.8.17 hitsettes:

1. Til interessenter som var på visning forklarte jeg at det fulgte med bod og parkeringsplass foran denne. Nr 3 i bodrekken bestående av fire boder sett fra leiligheten.
2. Før signering av kontrakt spurte kjøper hvilken bod som følger med, han hadde blitt noe usikker, da seksjoneringsbegjæringen ikke stemte med det som var forklart på visning. Selger og jeg var ikke klar over at seksjoneringsbegjæringen ikke stemte overens med det som ble praktisert.
3. Jeg forklarte at det er bod nr. 3 med parkering som selger har benyttet og som følger med. Kjøper forklarte at dette passet han bra da han likte denne bod/parkering bedre. Dermed gikk vi videre i kontraktsmøte og kontrakt m.m. ble signert.

4. På kontraktsmøte forklarte kjøper at bod/parkering nr. 3 sett fra leiligheten var bra for dems del.

På overtagelse var (kjøper) tilstede og bod/parkering ble ikke noe tema.

Fra kjøpers forklaring til selskapet datert den 14.8.17 hitsettes:

1. Megler stod på verandaen og viste meg boden i rekken med 4. Jeg protesterte og fortalte at tegning viser seksjon 6 er vår og ligger ved adkomst/trapp til vår bolig. Megler sa han forstod tegninga men vi måtte vente til ev. salg var i orden.
2. Bod seksjon no 6 ifl. tegning og ligger ved vår adkomst/trapp.
3. Ved visning fortalte jeg hva tegninger viser.
4. Problemet er at de i etasjen under meg ikke vil si fra seg bod seksjon no.6. Dvs de parkerer bil/henger og sperrer vår adkomst til bolig.

I brev til kjøper datert den 20.10.17, motsatte naboen i underliggende etasje seg bytte av bod og parkeringsplass. Naboen opplyste blant annet at ingen av leilighetene hadde den boden som de skulle hatt i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Kjøper innhentet en vurdering i forhold til verdiminus fra takstmann R. Det fremgikk at det var 45 meter å gå fra tiltenkt bod til faktisk bod samt at adkomsten til kjøpers leilighet ble redusert grunnet parkering fra naboen side. Takstmannen beregnet verdiminuset til kr 50 000.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at megler ga mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendommen og hva denne besto av på visning. Megler ga også inntrykk av at situasjonen var uproblematisk og enkelt ville la seg ordne. Kjøper påpekte at megler hadde forevist kjøper positivt uriktige opplysninger i form av seksjoneringsbegjæring som ikke kunne anses å ha blitt rettet ved at megler foreviste den faktiske boden. Megler hadde optrådt grovt uaktsomt og i strid med sitt profesjonsansvar og eiendomsmeglingsloven. Når det gjaldt avhl. § 3-10, viste kjøper til at de ikke hadde fått den boden de kunne forvente å få.

Selskapet har anført at kjøper var kjent med forholdet før avtaleinngåelse slik at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Etter selskapets vurdering, ble det uansett ikke gitt mangelfulle opplysninger om konsekvenser av den nåværende bruken som ble rammet av avhl. § 3-7. Selskapet kunne ikke se at den nåværende bruken innebar noen ulovlighet eller konsekvenser som kjøper burde ha blitt gjort oppmerksom på.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet la til grunn at kjøper på visning fikk påvist den boden og parkeringsplassen som selger hadde benyttet seg av, og at kjøper var klar over at denne bruken var i strid med seksjoneringsbegjæringen. Sekretariatet kom til at kjøper kjente til forholdet før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 og 3-8 knyttet til avvik mellom seksjoneringsbegjæring og faktisk bruk av bod og parkeringsplass. Av avhl. § 3-10 første ledd følger imidlertid at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Det er uomtvistet at seksjoneringsbegjæringen, som viser hvilken bod og parkeringsplass den aktuelle leiligheten disponerer, var del av salgsdokumentasjonen. Videre er det ikke bestridt at megler før salget opplyste kjøper om at selger rent faktisk disponerte en annen bod og en annen parkeringsplass enn hva som fulgte av seksjoneringsbegjæringen. Nemnda forstår det slik at det ikke er innvendinger fra de øvrige beboerne mot at eier av den aktuelle leiligheten disponerer

boden og parkeringsplassen som det under visningen ble påvist at den daværende eier brukte. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering av saken, og bemerker at kjøper rent faktisk disponerer samme bod og parkeringsplass som den tidligere eieren av leiligheten. De faktiske forholdene er følgelig i overensstemmelse med hva kjøper ble opplyst om forut for avtaleinngåelsen. Kjøper har anført at megler under visningen ga uttrykk for at bytte av bod og parkeringsplass i samsvar med seksjoneringsbegjæringen, kunne ordnes etter avtaleinngåelsen. Megler bestriker at det ble gitt uttrykk for dette under visningen. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig, og den må ta stilling til de spørsmål saken reiser på bakgrunn av sakens dokumenter. Det er kjøper som har bevisbyrden, og nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at megler skal ha uttalt på visning at bytte av bod og parkeringsplass kunne la seg ordne etter avtaleinngåelsen.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).