

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-652

20.9.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Ulovlig parkeringsplass – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. § 3-7.

En tomannsbolig i Oslo oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3 050 000 og overtatt av kjøper 1.3.14. Det ble opplyst ved salget at det var parkering tilknyttet eiendommen. Videre ble det informert om at det ikke forelå ferdigattest og at parkeringsplassene var anlagt uten nødvendige tillatelser. I kjøpekontrakten ble det presisert at kjøper var gjort kjent med ulovligheten rundt garasje/innkjørsel og at kommunen kunne kreve tilbakeføring. Omtrent ett år etter overtakelsen mottok kjøper varsel om pålegg fra Oslo kommune om retting/tilbakeføring av ulovlige forhold knyttet til ikke-godkjent parkeringsplass og avkjørsel. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at forholdet var underkommunisert da de faktiske forholdene ikke fremkom på en adekvat måte. Selskapet anførte at det var gitt opplysninger om forholdet, og viste til salgsdokumentasjonen og kjøpekontrakten. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: prisavslag kr 500 000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt mangelfulle opplysninger om manglende ferdigattest og tillatelse for parkeringsplasser, herunder at disse er anlagt ulovlig, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1958.

Selger samt øvrige naboer mottok varsel om pålegg om retting/tilbakeføring fra Oslo kommune den 1.3.12. Av varselet hitsettes:

På bakgrunn av innkommet klage, tidligere korrespondanse og innkommet byggesøknad er kommunen gjort kjent med byggearbeider på ovennevnte eiendom. Tiltaket omfatter terrengendring i form av sprengningsarbeider, grunn-/steinarbeider og fjerning av masser i forbindelse med etablering av parkeringsplass og avkjørsel.

Den 4.4.12 ble vedtak om tvangsmulkt fattet. Den 13.6.12 ble søknad om ferdigattest for parkeringsplassene sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE). Den 15.10.13 ble søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 avslått av PBE. Av avslaget gikk det bl.a. frem at tiltaket var i strid med veglovens §§ 30-40 og reguleringsbestemmelsens § 6.

Den 17.10.13 ble nytt brev sendt fra PBE med ny frist for å etterkomme pålegg. Det ble igjen søkt om ferdigattest. Av brev den 26.11.13 gikk det imidlertid frem at søknaden ikke ble tatt til behandling ettersom byggesaken tidligere hadde blitt behandlet.

Boligen ble lagt ut for salg i 2014. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under punktet "Parkeringsplasser":

Det er parkering på felles gårdsplass, med plass til fire biler. Hver seksjon disponerer i dag to biloppstillingsplasser.

Videre gikk det frem under punktet "*Diverse*":

Det er anlagt parkeringsplasser på eiendommen uten nødvendige tillatelser og ferdigattester foreligger. Selger opplyser om det i egenerklæringsskjemaet. Oppdragsansvarlig har innhentet sakens dokumenter. Disse kan utleveres ved henvendelse til oppdragsansvarlig.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Det er anlagt parkeringsplasser på eiendommen uten nødvendige tillatelser. For ytterligere opplysninger se saksinnsyn for eiendommen på Plan- og bygningsetatens nettsider i Oslo kommune (..)

...

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger "*ja*" på spørsmålet "*Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?*". I kommentarfeltet ble det bemerkt "*Ferdigattest parkering*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.14, og overtatt av kjøper 1.3.14. I kjøpekontrakten ble det under "*§ 12 DIVERSE*" opplyst om følgende:

Kjøper er spesielt gjort kjent med ulovligheten rundt garasje/innkjørsel og at kommunen kan kreve tilbakeføring. Kjøper ble gjort oppmerksom på det før budgivning.

Kjøper mottok brev fra kommunen datert 10.3.15, med varsel om pålegg om retting/tilbakeføring av ulovlige forhold knyttet til anleggelse av ikke-godkjent parkeringsplass og avkjørsel. Av brevet gikk det frem:

Plan- og bygningsetaten er gjort kjent med eierskifte av nedre (..) vei.

Det har i lengre tid vært en ulovlighetsoppfølging opp mot PN knyttet til ulovlig terrengarbeid i forbindelse med anleggelse av ikke godkjent parkeringsplass og avkjørsel.

...

Selv om det er tidligere eier/e som har utført de ulovlige arbeidene blir ny eier/e ansvarlig for ulovlige forhold ved eiendommen som ikke er rettet/tilbakeført.

I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting /tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

På bakgrunn av brevet mottatt av PBE reklamerte kjøper til selger den 23.3.15. Etter reklamasjon var fremsatt avdekket kjøper at det det hadde vært korrespondanse mellom selger og kommunen ved flere anledninger tilknyttet parkeringsplassen og den pågående prosessen.

Kjøper hadde deretter dialog med PBE for å avklare den videre prosessen for å få parkeringsplassen godkjent. Kjøper sendte ny søknad til PBE, som ble avslått den 2.1.18.

Kjøper innhentet deretter en verdivurdering av eiendomsmegler H. hvor det fremgikk:

I utg.pkt er det tilnærmet umulig å tallfeste verdiforringelsen, og det vil nok heller være snakk om salg/ikke salg. For mange vil mangelen av parkering hindre et evt. kjøp, da det også er vanskelig med gateparkering i området. Det å ikke ha parkering til eiendommen vil derfor ut fra vår vurdering ha en vesentlig betydning for salgbarheten til objektet.

Vår vurdering er at verdiforringelsen av manglende parkeringsplass vil være like stor for begge seksjoner, uavhengig av salgsprisen. Dersom vi skal prøve å prissette verdiforringelsen (som vi mener er tilnærmet umulig) så er vi kommet til at det bør ligge på rundt kr 400 000,- - kr 500 000,- pr seksjon. I tillegg vil man også måtte ta hensyn til kostnadene for å tilbakeføre terrenget iht. pålegget fra PBE.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at opplysningene gitt av selger er underkommunisert og ikke fremstiller de faktiske forholdene på en adekvat måte. Kjøper viste til at selger hadde vært direkte involvert i dialogen med kommunen

over lang tid og hadde inngående kjennskap til forholdet. Videre gikk det ikke frem av opplysningene at parkeringsplassene i realiteten ikke kan brukes. Kjøper anførte at opplysningene var egnet til å virke inn på avtalen.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd opp mot på kr 500 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til opplysningene gitt i salgsdokumentene og kjøpekontrakten, og anførte at det ikke kan gjøres gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til på avtaletidspunktet, jf. avhl § 3-1, jf. § 3-10. Selskapet anførte at kjøper har overtatt risikoen og at det ikke foreligger en mangel ved boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga selskapet medhold. Basert på den informasjonen som ble gitt på salgstidspunktet, la sekretariatet til grunn at opplysningene var tilstrekkelige til å oppfylle selgers opplysningsplikt, og sekretariatet viste til at det var opplysninger flere steder i salgsdokumentasjonen som klart ga inntrykk av at parkeringsplassene ikke var lovlige. Sekretariatet anså dermed selgers opplysningsplikt som overholdt, jf. FinKN-2013-464, FinKN-2014-119, FinKN-2014-199, og FinKN-2018-111.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om selger har misligholdt sin opplysningsplikt om de manglende offentlige godkjennelsene etc. for avkjørselen til og parkeringsplassene på eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Nemnda viser til sekretariatets vurdering, hvor det fremholdes at det av korrespondansen mellom selger og kommunen før salget kan utledes at *"opplysningene gitt ved salget ikke fullt ut var dekkende for selgers kunnskap"*. Likefullt fant sekretariatet at opplysningene var av *"en slik karakter at det bør danne grunnlag for kjøper til å foreta grundigere undersøkelser før kjøpet"*, og sekretariatet konkluderte med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og viser til sekretariatets begrunnede vurdering da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

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), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).