

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-068

25.1.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Parkeringsplass – opplyst om "*to faste tildelte plasser*" – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus (eierseksjon) i Bergen oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 2 820 000, og overtatt av kjøper den 2.5.16. Ved salget ble det opplyst at det var "*biloppstillingsplass til flere biler på felles parkeringsplass*", og at boligen hadde "*to faste tildelte plasser*". Den 10.10.17 fikk kjøper beskjed av styret om at det ikke var faste parkeringsplasser som tilhørte boligen. Selger forklarte at de hadde benyttet to parkeringsplasser som var markert med deres seksjonsnummer. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved eiendommen, og fremla en verdivurdering fra takstmann for to parkeringsplasser på kr 500 000. Selskapet avslo kravet og anførte at det ikke var gitt uriktige opplysninger. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 500 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus (eierseksjon) i Bergen kommune oppført i 2010.

Hva gjaldt parkering ble det i prospektet opplyst:

Biloppstillingsplass til flere biler på felles parkeringsplass. To faste tildelte plasser.

Det samme ble opplyst i verdi- og lånetaksten.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2010.

Vedlagt salgsoppgaven lå sameiets vedtekter. Fra punkt 4 om parkering hitsettes:

Sameiet har 21 parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Av parkeringsplassene er 7 gjesteparkeringsplasser.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 820 000 ved kjøpekontrakt datert 1.4.16, og overtatt av kjøper 2.5.16.

Det ble avholdt styremøte i sameiet den 7.4.16, hvor parkering var et tema. Fra protokollen hitsettes:

5. Antall stemmer til stede
5 av 14 eierseksjoner var representert

...

10. Innkommende sak – Parkering

Sameiermøte ba styret rette opp i fordelingen av parkeringsplasser, slik at det samsvarer med vedtektene.

Kjøper mottok den 10.10.17 en e-post fra styreleder, hvor det ble opplyst at det ikke var faste parkeringsplasser. Fra e-posten hitsettes:

Det er ikke faste parkeringsplasser i K1. Plassen mellom de to nederste radene med hus er tiltenkt sameiet. Den store parkeringsplassen er tiltenkt hele X realsameiet, litt over 70 boenheter. Dersom alle 14 enhetene i K1 skulle hatt to parkeringsplasser ville det vært behov for 28 plasser her og det er ikke mulig. Oppmerking av plasser har skjedd uten styrets godkjenning i forkant. Dette har også blitt adressert i årsmøter i etterkant og da har resultatet blitt at vi ikke skal merke parkeringsplassene. Jeg beklager om du har fått informasjon som ikke stemmer men dette er altså likt for alle enhetene i K1 sameiet.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.10.17. Kjøper tok deretter kontakt med takstingeniør R. som utarbeidet en reklamasjonsrapport datert den 4.12.17:

En parkeringsplass verdsettes i dagens marked fra kr 150 000 – 300 000. For disse parkeringsplassene har jeg skjønmessig vurdert verdi av parkeringsplass til 250 000.

Det er opplyst ved kjøp at for seksjon 14 er det 2 stk. faste plasser for parkering. Det er i følge vedtektene ikke mer en 1 parkeringsplass pr boenhet og det er en mangel i forhold til kjøpekontrakt. Det er i tillegg ikke faste parkeringsplasser slik at, er det mange gjester kan man risikere at det ikke er parkeringsplass når man kommer hjem. I henhold til vedtekter mangler seksjon 14, 2 stk faste parkeringsplasser. Den ene mangler helt og den andre er kun tilgjengelig hvis det er ledig når (kjøper) kommer hjem. På bakgrunn av skjønn er verdiminuset av mangelen 2 stk parkeringsplasser a 250 000. Samlet verditap av parkeringsplasser er vurdert til kr 500 000.

Selger oppga følgende i e-post til kjøper den 12.10.17:

Vi flyttet inn i 2010 og fikk da informasjon om at det var en fast parkeringsplass til hver bolig, men i 2011 fikk vi 2 markerte parkeringsplasser med nr 14 (nærmeste boden), som vi hadde og brukte hver dag i alle de årene vi bodde der. Dette kan naboene bekrefte, og vi er derfor overrasket over at dette tydeligvis er endret. Jeg har kontaktet våre tidligere naboer, som sier at formann i styret hadde fjernet disse parkeringsplassene etter at vi flyttet ut. Bakgrunnen for at dette ble gjort kjenner vi ikke til. Vi hadde 3 biler, der bil nr 3 (firmabil) ble parkert fast på gjesteparkering, og det var ikke noe problem. Jeg kan ikke se at du har vært i kontakt med oss vedrørende dette med parkeringsplasser før nå, og vi har gitt deg opplysninger på bakgrunn av hvordan det var da vi solgte for snart 1,5 år siden. Vi vet ikke når eller hvorfor dette med parkeringsplasser har blitt endret, men det kan du sikkert få greie på hos naboene eller styret i sameiet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 annet ledd. Kjøper har vist til at det ble gitt en uriktig opplysning knyttet til tildelingen av antall parkeringsplasser. Det ble videre vist til at tap av to parkeringsplasser utgjorde et verdiminus på kr 500 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 500 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2. Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 tilsvarende for mye innbetalt dokumentavgift på kr 12 500.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Videre har selskapet anført at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser, og at forholdet måtte antas å ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde hatt en berettiget forventning om to eksklusive parkeringsplasser, jf. bl.a. FinKN-2017-073, og motsetningsvis FinKN-2017-111. Videre var beslutningen om å endre fordelingen av parkeringsplassene tatt etter overtakelsen, og opplysningen fremsto dermed ikke som uriktig ved salget, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at den fremlagte verddivurderingen ikke representerte en korrekt vurdering av en eventuell verdiforringelse, da sameiet fremdeles disponerte 21 parkeringsplasser.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Ved salget var det opplyst at boligen var tildelt to faste parkeringsplasser på sameiets felles parkeringsplass, men omkring 1,5 år etter overtakelsen fikk kjøper beskjed av sameiets styre om at han kun disponerte en plass.

Av sameiets vedtekter punkt 4 fremgår det at *"sameiet har 21 parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Av parkeringsplassene er 7 gjesteparkeringsplasser"*. Det fremgår av vedtektene punkt 1 at sameiet består av 14 boligseksjoner. Nemnda bemerker at det i vedtektene ikke er bestemmelser som uttrykkelig regulerer fordelingen av parkeringsplassene, men da det i henhold til punkt 4 er 7 gjesteparkeringsplasser må de øvrige 14 parkeringsplassene forstås å være til disposisjon for de øvrige boligseksjonene. Av vedtektene punkt 8 fremgår det at den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det fremgår av salgsprospektet at megler i forbindelse med salget hadde vedtektene tilgjengelig for de som var interessert.

Flertallet – bestående av Nygaard, Kvalshaug og Ravndal – bemerker:

Slik saken er forelagt nemnda, finner flertallet det bevist at selger på salgstidspunktet rent faktisk var tildelt to parkeringsplasser som var merket med boligens gatenummer. Det er imidlertid uklart hva som var bakgrunnen for at to parkeringsplasser ble merket og tildelt på denne måten. Som det fremgår av innsendte bilder av parkeringsplassen, er også andre parkeringsplasser merket på samme måte med gatenummeret til andre boligseksjoner i sameiet.

Flertallet har ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning ved salget om antallet parkeringsplasser som boligseksjonen er tildelt. Selv om det legges til grunn at det er gitt en uriktig opplysning, så kan ikke flertallet se at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Flertallet viser til at bruken av ordet *"tildelt"* taler for at et bestemmende organ har anvist den aktuelle boligseksjonen disse parkeringsplassene. Det kan imidlertid ikke forstås som at det er en eksklusiv bruksrett, og heller ikke som at bruksretten ikke kan trekkes tilbake ved en senere beslutning av sameiermøtet, som er det organet som med endelig virkning treffer avgjørelser om bruken av parkeringsplassene. Videre bemerker flertallet at det ut fra de foreliggende dokumentene må legges til grunn at hver boligseksjon fortsatt har en parkeringsplass på sameiets felles parkeringsplass, og at det ikke er vanskelig for boligseksjonseierne å finne parkeringsplass i det daglige. For øvrig viser flertallet til sekretariatets drøftelse, som også er dekkende for flertallets syn.

Flertallet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Flertallet kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det vises til sekretariatets drøftelse som flertallet i hovedtrekk slutter seg til. Flertallet vil i tillegg bemerke at den ikke kan se at det kvalitative kravet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Opplysningene om at boligseksjonen var tildelt to parkeringsplasser kan ikke forstås om at det er en eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene, og kjøper har heller ingen berettiget forventning om å være beskyttet mot senere beslutninger av sameiermøtet om omdisponeringer av parkeringsplassene. Det er etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Hafnor – bemerker:

Mindretallet er uenig i flertallets vurdering av innvirkningsspørsmålet ved en eventuell uriktig opplysning. Mindretallet viser til at det i prospektet ble opplyst følgende under punktet *"Parkering"*:

Biloppstillingsplass til flere biler på felles parkeringsplass. To faste tildelte plasser.

Flertallet viser til *"at bruken av ordet "tildelt" taler for at et bestemmende organ har anvist den aktuelle boligseksjonen disse parkeringsplassene. Det kan imidlertid ikke forstås som at det er en eksklusiv bruksrett"*.

Mindretallet er derimot av den oppfatning at en boligkjøper på bakgrunn av opplysningen om to *"faste"* tildelte plasser har en berettiget forventning om at bruksretten til disse plassene er eksklusiv. Mindretallet er videre av den oppfatning at en opplysning om eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass vil være egnet til å innvirke på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Denne forståelsen av opplysningen i prospektet vil også gjøre seg gjeldende for mindretallets del under vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)