

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-739

3.10.2019

AmTrust Europe Limited

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

Liten parkeringsplass – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Bergen oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper 9.8.18. I salgsprospektet og tilstandsrapporten ble det flere steder opplyst at leiligheten hadde en fast parkeringsplass i et felles garasjeanlegg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at parkeringsplassen var av begrenset størrelse, og at en ventilasjonskasse hindret innkjøring til parkeringsplassen dersom naboplassen var i bruk. Kjøper reklamerte over forholdet, men selskapet avviste ansvar med henvisning til at selger ikke hadde hatt bil selv, og at han hadde stolt på opplysninger om at tidligere eier hadde bil der. Selger erkjente kunnskap om ventilasjonskassens plassering, og at parkering på naboplassen hadde medført at parkeringsplassen ikke hadde blitt brukt som gjesteparkering. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 94 063, samt krav om erstatning for utgifter til daglig parkering og advokatkostnader

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen på bakgrunn av liten parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en leilighet i Bergen oppført i 1982.

I salgsprospektet ble det på forsiden opplyst om:

Fast garasjeplass.

Videre ble det beskrevet:

Felleskostnader inkluderer:

Garasjeleie

Garasje/parkering:

Andelen har en tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Forøvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tilsvarende ble det opplyst om "*Fast garasjeplass*" under punktet "*innhold*" i salgsprospektet beskrivelse av eiendommen.

I tilstandsrapporten fremgikk det:

Leiligheten har fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i naboblokken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.18, og overtatt av kjøper 9.8.18.

Etter overtakelsen skulle kjøper parkere bilen sin på parkeringsplassen, og oppdaget at det ikke var mulig å kjøre inn på plassen dersom det sto en bil parkert på plassen ved siden av. Innkjøringen ble blokkert av en ventilasjonskasse, og det var ikke mulig å kjøre inn og ut med kjøpers BMW i3. Kjøper la ved bilder av bilen parkert på plassen, de tre naboplassene, og ventilasjonskassens plassering.

I notat utarbeidet etter befaring fra firma L.S. datert 11.10.18 fremgikk det:

Leilighet er kjøpt med garasje plass i felles garasje. Det er ikke oppgitt noe spesielt eller gitt tilleggsopplysninger i forbindelse med garasje plass

I ettertid har det vist seg at garasje plass som tilhører leiligheten ikke kan brukes. Grunnen til dette er som følger:

Ved innkjøring til garasje plass er det murt en kasse ut fra ytterveggen i garasje anlegget. Det er montert en ventilasjonsvifte ved gulv i front av kassen og en luke over den ikke så langt fra tak. I ytterveggen inne i kassen er det montert en sjalusirist i utsparring.

Ventilasjonsvifte antar vi er en vifte som starter når det blir for mye eksos i parkeringsanlegget. Luke over den ikke så langt fra tak antar vi åpnes i forbindelse med eventuell brann i p - anlegget. Kassen stikker 1,01 m ut i fra ytterveggen og er 1,32 m bred. Parkeringsplassen dette gjelder er ca 2,35 m bred og 4,8 m lang. Avstanden fra forkant av p - plasser mot felles kjørebane og til kasse er ca. 1,29 m. Avstand fra fremre hjørne for kasse mot skillelinje mellom angitt parkeringsplass og naboparkeringsplass og felles linje for parkeringsplasser mot felles kjørebane er ca. 1,8 m. Se vedlagt skisse.

Denne parkeringsplassen er det ikke mulig å bruke pr. dags dato. For at den skal kunne brukes må kasse bygges om, gjøres mye mindre. Alternativt må kasse fjernes helt. Da må det kjernebores hull for ventilasjonsvifte ved gulv i yttervegg. Luke må plasseres på innsiden av eksisterende åpning for sjalusirist i yttervegg ikke så langt fra tak. Ny rist tilpasses størrelse på luke og det gjenmures i yttervegg rundt ny list.

Som angitt over er det ikke mulig å bruke parkeringsplass. Vi anser det for å være en vesentlig mangel og mener at kostnader med utbedring må dekkes av selger.

Vedlagt notatet var en skisse over parkeringsplassen med tilhørende oppmålinger, samt kostnadsoversikt for utbedring av parkeringsplassen på kr 94 063.

Megler uttalte følgende om parkeringsplassen i e-post til selskapet av 6.12.18:

Det tilhører parkeringsplass til leiligheten, dette er opplysninger jeg har fått fra både forretningsfører og selger. Selger har ikke på noe tidspunkt opplyst at det skulle være problemer med parkeringen.

Selger hadde selv ikke bil, men opplyste til kjøper på kontraktsmøtet at den tidligere eieren hadde hatt en golf/polo el. lignende og hadde brukt denne garasje plassen.

På overtagelsen var jeg med kjøper ned i garasjen og viste garasje plassen til han. Som de nevner i reklamasjonen var da parkeringsplassen tom, og det var vanskelig å kunne se at det ikke skulle være plass der.

Av selgers forklaring i e-post til selskapet datert 12.12.18 fremgikk det:

Jeg er klar over at kjøper, via megler, har uttrykt misnøye med denne parkeringsplassen i etterkant av kjøpet og i forkant av denne reklamasjonssaken. Jeg kjenner til at ventilasjonssjakten er plassert hvor den er, og har forholdt meg til det faktum at forrige eier benyttet parkeringsplassen på daglig basis samt at borettslaget har nummerert og anerkjent at det er en parkeringsplass. I mitt valg av megler var det viktig å hyre en som hadde god kontroll på regelverket, og jeg valgte derfor (megler), fagansvarlig (meglernes firma). Hun ble forelagt alle relevante opplysninger om leiligheten, inkludert parkeringsplassen. Jeg har forholdt meg til at innleid megler er en profesjonell aktør, og har hatt full tillit til at hun som fagansvarlig skal opprettholde forpliktelser ovenfor både kjøper og selger.

Selger oppga videre i e-post til selskapet den 11.6.19 følgende:

Under hele min eiertid av leiligheten var jeg student, og har således ikke hatt bil og dermed behov for å bruke parkeringsplassen på daglig basis. Når det gjelder gjesteparkering har den heller ikke vært benyttet i noen utstrakt grad av to årsaker: (i) Ingen / få av mine venner har som studenter heller ikke hatt tilgang til bil og

benyttet dermed kollektivtransport når de kom på besøk, og (ii) Personen som eier / eide parkeringsplassen ved siden av utnyttet mitt fravær av bil til å parkere over streken og inn på min side. Heller enn å få tak i nabo og instruere han til å re-parkere bilen har vi heller utnyttet den enkle løsningen og brukt gjesteparkeringen i borettslaget som har fungert veldig fint. Bilder av nabos parkering over på min parkeringsplass kan oversendes om du ønsker det.

Videre, da jeg var på visning for den relevante leiligheten fikk jeg opplyst, og observerte visuelt, tidligere eier som hadde sin bil parkert på plassen og uttalte at det fungerte helt fint.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel da leiligheten ble solgt med en parkeringsplass som ikke lot seg bruke, og selger hadde holdt tilbake kunnskap om dette, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. For at parkeringsplassen skulle være funksjonell måtte den kunne brukes av en alminnelig stor personbil, noe som var umulig. Selger måtte ha kjent til at det ikke gikk an å bruke plassen idet han hadde bodd i leiligheten i flere år.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene. Videre krevde kjøper erstatning for daglig parkering på kr 150 pr. dag i perioden det ikke gikk an å benytte seg av parkeringsplassen, samt utgifter til bruk av advokat. Det totale beløpet ble estimert til mellom kr 150 000 og kr 180 000.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke var uriktig at leiligheten hadde en parkeringsplass. Kjøper hadde en nummerert plass i garasjeanlegget, og hadde en faktisk parkeringsplass. Det var plass til å ha en bil der, det hadde tidligere eier hatt. Det forelå ikke krav til størrelser på parkeringsplasser, slik at selv garasjeplasser som kun hadde plass til små biler ble ansett som en parkeringsplass. Selger hadde ikke bil, og forholdt seg til opplysninger gitt av forrige eier og borettslaget. Parkeringsplassen var uansett synlig på visning, og det var kjøper selv som hadde risikoen for å undersøke forholdene, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at segler kjente eller måtte kjenne til at parkeringsplassen var liten, og at forholdet utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet utfordrende brukervennlighet til garasjeplassen som er tilhørende leiligheten, noe det ikke ble opplyst om før salget. Etter bestemmelsen kan eiendommen ha en mangel dersom kjøper ikke har blitt opplyst om en omstendighet ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap. I nemndas praksis er det lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt.

I sekretariatets vurdering heter det følgende om vurderingen av selgers kunnskap:

Leiligheten ble solgt med en fast parkeringsplass i et felles garasjeanlegg. Selger har opplyst at han hadde kunnskap om ventilasjonsjakten var plassert der den var, men at han hadde forholdt seg til at forrige eier hadde benyttet seg av parkeringsplassen og at borettslaget hadde nummerert og anerkjent plassen som en parkeringsplass. Selger forklarte at han selv ikke hadde bil. Dette kan tilsa at til tross for at selger visste om ventilasjonsjakten, hadde han ikke kunnskap om problemene tilknyttet utnyttelsen av plassen.

Dette støttes videre av at det var vanskelig å oppdage utfordringene basert på en visuell inspeksjon når det ikke sto biler parkert på parkeringsplassene, jf. kjøpers og meglers forklaring.

Selger opplyste imidlertid i kontraktsmøtet at den tidligere eieren hadde benyttet parkeringsplassen til en Golf/Polo. Dette tyder på at selger ønsket å fremheve at det var snakk om en liten bil som hadde stått parkert der, som kan tale for at selger hadde kjennskap til parkeringsplassens størrelse og ønsket å påpeke

dette. At denne informasjonen ble gitt ved kontraktsmøtet er imidlertid ikke tilstrekkelig til å ivareta selgers opplysningsplikt, se bl.a. FinKN-2013-561.

Videre har selger også forklart at personen som eide parkeringsplassen ved siden av hadde som vane å parkere over streken til den aktuelle parkeringsplassen, slik at det ikke var mulig å parkere der for selgers gjester. Selger oppga videre at han ikke instruerte naboen til å re-parkere, men valgte likevel å ta bilder av feilparkeringen. Dette taler for at selger anså parkeringsforholdene som problematiske når det befant seg en bil på naboplassen. At naboen hadde som vane å parkere over streken vil også være et moment som taler for at det var trangt om plassen, og at selger hadde kunnskap om dette.

Etter sekretariatets oppfatning hadde selger dermed kunnskap om at det var trangt om plassen i garasjeanlegget, plasseringen til ventilasjonsanlegget, samt at det var problematisk å parkere dersom naboparkeringsplassen var fylt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, deler nemnda sekretariatets vurdering av at selger "*kjente eller måtte kjenne til*" at det var vanskeligheter knyttet til å benytte garasjeplassen som tilhørte leiligheten. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda bemerker videre at selv om størrelsen på garasjeplassen i seg selv var tilstrekkelig, dog i det minste sjiktet, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om utfordringene med å benytte garasjeplassen til parkering av en bil. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til:

Imidlertid forstår sekretariatet befaringsnotatet og skissen fra L. og S. AS slik at det ved parkert bil i plassen ved siden av kun gjenstår en skrå åpning på 1,8 m mellom naboplassen/bilen ved siden av og ventilasjonskassen, med en rett avstand fra den aktuelle parkeringsplassen til ventilasjonskassen på 1,29 m. Selv en liten bil som BMW i3 har en bredde på 1,79 m, og sekretariatet kan ikke se det er mulig å manøvrere seg inn eller ut av plassen i den krappe svingen mellom naboen bil, veggen og ventilasjonskassen, selv med en enda mindre bil.

At plassen ikke kan brukes i de tilfellene naboen bruker sin parkeringsplass, medfører at kjøper ikke har en garanti om at parkeringsplassen er tilgjengelig til enhver tid, eller at han kan komme seg ut av parkeringsplassen dersom naboen parkerer etter ham. At parkeringsplassen ikke kan benyttes til parkering av biler er klart opplysninger kjøper kunne forvente å få. Se som eksempel FKN-2009-357 og FinKN-2016-554.

Det fremstår imidlertid for sekretariatet noe usikkert om selger hadde kunnskap om at parkeringsplassen var ubrukelig dersom nabobilen hadde stått korrekt, og ikke over streken til den aktuelle parkeringsplassen. Likevel kunne kjøper etter sekretariatets oppfatning forvente å få opplysninger om at naboen parkering kombinert med ventilasjonskassen og parkeringsplassens størrelse skapte et normalt problem med tilgangen til parkeringsplassen, som hadde resultert i at selgers gjester hver gang måtte parkere annensteds.

Dette særlig ettersom opplysningene om fast parkeringsplass ble betydelig fremhevet i forbindelse med salget, og ble brukt som et klart salgsfremmende moment.

Spørsmålet er etter dette om de ufullstendige opplysningene kan ha virket inn på kjøpsavtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at selger har oppfylt denne bevisbyrden. Det vises til at sikker tilgang til parkeringsplass normalt vil være kjøpsmotiverende.

Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det faktisk at kjøper hadde sett parkeringsplassen på visning, kan tillegges avgjørende betydning, jf. avhl. § 3-10. Parkeringsplassene var tomme på visning, og det var vanskelig for kjøper å se de utfordringer som heftet ved bruken av parkeringsplassen. Opplysningsplikten til selger går for øvrig uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremlagt pristilbud for ombygging av ventilasjonskassen på kr 94 063, og selskapet har ikke imøtegått dette. Nemnda finner dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 94 063. Kjøper har ikke dokumentert hvilke utgifter som er påløpt til takstrappport, og slike utgifter kan da ikke tilkjennes som del av prisavslaget.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til juridisk bistand og daglig parkering, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet påpekte i sin vurdering at kjøper kun hadde fremlagt et kostnadsestimat for disse utgiftene, og at utgiftenes omfang ikke var dokumentert. På denne bakgrunn kom sekretariatet til at kjøpers krav om erstatning ikke kunne tas til følge. Det er heller ikke for nemnda dokumentert at de nevnte erstatningspostene er påløpte økonomiske utgifter som er dekket av kjøper, og nemnda kan, slik saken er opplyst, ikke tilkjenne erstatning for verken eventuelle påløpte parkeringsutgifter eller utgifter til juridisk bistand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).