

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-368

25.05.2020

AmTrust Europe Limited

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

Garasjeplass/parkering – eksklusiv bruksrett? – motstridende opplysninger? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En 4-roms selveierleilighet fra 1952 i bydel Grünerløkka i Oslo ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. den 31.1.19. I prospektet ble det bl.a. opplyst at *"Det medfølger en garasjeplass (nr. 18) i felles garasjerekke utenfor blokken (...) Garasjeplassen kan ikke videreselges"*, og av tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. *"Mulighet for leie av garasje i felles garasje rekkeanlegg etter listeordning"*. Kjøper oppfattet opplysningene som at garasjeplass fulgte med boligen, og at det i tillegg var mulig å leie garasjeplass etter listeordning. Etter kontraktsignering fikk kjøper overlevert sameiets vedtekter der det fremgikk at garasjeplass ikke fulgte med ved salg av seksjoner. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at boligens verdi var forringet. Selskapet avviste ansvar, og anførte at kjøper hadde fått korrekte opplysninger ved kjøpet. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av at det ikke fulgte med en fast garasjeplass ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms selveierleilighet i bydel Grünerløkka i Oslo oppført i 1952.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Sjarmfull og barnevennlig 4-roms selveier m/ stor, vestvendt balkong! God planløsning, garasjeplass og peis!

Det medfølger en garasjeplass (nr. 18) i felles garasjerekke utenfor blokken. Det er pr. nå ingen forretningsfører av dette garasjelaget, og det betales derfor ingen felleskostnader for denne. Vedlikehold er dermed på eget ansvar. Garasjeplassen er i enden av gaten og er på gnr. x, bnr. x.

Sameiet eier 12/48 av gnr. x, bnr. x

Garasjeplassen kan ikke videreselges.

Det er også enkel parkering for beboere og gjester rett utenfor og ved siden av blokken. Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Mulighet for leie av garasje i felles garasje rekkeanlegg etter listeordning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.1.19.

Etter kontraktsignering fikk kjøper overlevert en perm med dokumenter, herunder bl.a. sameiets vedtekter. Kjøper leste dokumentene da hun kom hjem. Hun ble da klar over at det i vedtektenes § 19 om garasjene stod følgende:

Garasjene følger ikke med ved salg av seksjoner i sameiet

Kjøper reagerte på det hun oppfattet som manglende overensstemmelse mellom opplysninger gitt i salgsoppgaven og vedtektene.

Kjøper innhentet deretter finn-annonsen fra selgers kjøp av boligen, hvor det bl.a. fremgikk:

Fasiliteter

Garasje/P-plass

(...)

- Felles parkeringsplasser for beboerne

Parkering

- Felles parkeringsplasser for beboerne. Mulighet for garasje etter venteliste. Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Den 8.4.19 ble verdivurdering fra eiendomsmegler innhentet. Fra vurderingen siteres:

Vi er kontaktet i forbindelse med mangelfull dokumentasjon rundt garasjeplass situasjonen i (...). I prospektet står det bl.a. "Det medfølger en garasjeplass (nr. 18) i felles garasjerekke utenfor blokken" og at "Garasjeplassen kan ikke videreselges." Det informeres nå om at leiligheten ikke har egen garasjeplass allikevel, og at det i vedtektene er opplyst at ingen seksjoner kan selges med garasjeplass. Det er også opplyst om at selger i kjøp fra 2016 ble opplyst om at garasjeplass ikke medfølger, men tildeles etter venteliste.

Det opplyses videre at det p.t. er mye ledig i sameiet og det derav ikke er noe problem å få benyttet garasjeplass. At det nå ikke er noen venteliste kan fort forandre seg. Oslo er på vei til å bli en by som bilistene helst ikke skal ha tilgang til og behov for fast parkeringsplass øker for hver dag som går.

Det er høyst usikkert om hvordan situasjon med tanke på ledig plass vs. ventelister er den dagen denne leiligheten skal selges igjen.

Det er to forhold vi gjerne vil belyse her vedr. evt. verdiminuset ved denne feilinformasjonen. For det første er det feilaktig opplyst om at garasjeplass medfølger. Det er til og med spesifisert plass nr. 18, men faktum er at man ikke er garantert plass i det hele tatt, alt avhengig av etterspørsel. Ny eier kan derav ikke benytte dette fullt ut i sin markedsføring når denne boligen skal selges igjen. Dette vil påvirke både markedsinteressen og forventet salgssum. For det andre er dette ikke en garasjeplass man kan videreselge, men er opplyst som en fullt ut disponibelt og medfølgende plass til seksjonen. Man har altså ingen eierskap til en garasjeplass overhodet. Dette vil åpenbart påvirke markedsprisen.

Her mister ny eier altså to viktige forhold av økonomisk betydning. Retten til å benytte en oppnevnt egen plass samt verdien av å kunne markedsføre denne boligen med "medfølgende garasjeplass" når den igjen skal selges. Hadde dette vært en fritt eiet garasjeplass som kunne vært videresolgt på det åpne markedet, hadde prisen på denne ligget fra kr 350 000 og oppover. Siden denne boligen er opplyst med at den ikke kan videreselges, vil dette redusere prisen noe, men like fullt er det vesentlige her å kunne benytte en plass fast uten beskrankninger. Vi mener derav at det totalt verdiminuset her bør ligge på en minnelig sum av kr 200 000.

Selger har i svarbrev til selskapet bl.a. uttalt at det aldri var meningen å villedde eller tilbakeholde informasjon, og at det fremgikk tydelig av salgsdokumentene at kjøper ikke ville eie en spesifikk garasje.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt feilaktige opplysninger om at garasjeplass fulgte med leiligheten, samt at selger og megler kjente eller måtte kjenne til dette, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det er fremsatt krav om prisavslag på kr 200 000 med tillegg at forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til opplysningene kjøper fikk i forkant av salget, samt til at kjøper ikke hadde lidd noe tap. Det var uansett gode parkeringsmuligheter for kjøper i området. Ifølge selskapet hadde kjøper akseptert at garasjen ikke kunne videreselges ved å signere kjøpekontrakten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget som ikke var rettet på en tydelig måte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger om garasjeplass for en leilighet beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo.

I salgsprospektet var det opplyst om at leiligheten hadde garasjeplass samt at det *"medfølger en garasjeplass (nr. 18) i felles garasjerekke utenfor blokken"* og at denne ikke kan videreselges. Det var videre opplyst i salgsprospektet at det på salgstidspunktet ikke var noen forretningsfører for garasjelaget samt at det ikke ble betalt felleskostnader for denne. I tilstandsrapporten het det at det var *"mulighet for leie av garasje i felles garasje rekkeanlegg etter listeordning"*. Etter overtakelsen av boligen erfarte kjøper at det ikke fulgte eksklusiv bruksrett til garasjeplass med leiligheten.

Nemnda bemerker at salgsprospektet og tilstandsrapporten inneholder ulike opplysninger om det ved salget medfølger en eksklusiv bruksrett til garasjeplass. Opplysningene som er gitt i salgsprospektet om at det medfølger en garasjeplass er positivt uriktige, mens opplysningene i tilstandsrapporten var korrekte. Om betydningen av disse uoverensstemmelsene, fremgår det følgende i sekretariatets vurdering:

Feiloppfatningen som har oppstått her, må anses skapt av selger og megler. Sekretariatet bemerker at både selger og megler forventes å kontrollere at opplysningene som gis i forkant av salget er korrekte og fullstendige. Gjennom denne kontrollen har selger mulighet til å rette opp opplysninger som kan lede til uklarheter eller feiloppfatning på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd siste passus. Når opplysningene enkelt kunne ha vært rettet, men slik retting ikke har funnet sted, må risikoen for uklarheten bæres av den som har utformet opplysningene. Sekretariatet har på dette grunnlag kommet til at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til dette.

For at det skal foreligge en mangel må innvirkningsvilkåret i de nevnte bestemmelser være oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at en kan gå ut fra at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen. Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at selger ikke har oppfylt denne bevisbyrden. Det vises til at leiligheten ligger sentralt i Oslo sentrum, og det er normalt av betydning for en kjøper hvorvidt en bolig i et tettbebygd strøk disponerer en egen parkeringsplass/garasjeplass. En uriktig eller ufullstendig opplysning som i foreliggende sak vil etter sin art normalt ha virket inn på kjøpet, og det har etter nemndas syn ikke avgjørende betydning hvorvidt parkeringsmulighetene på det nåværende tidspunktet fremstår som gode. Hvorvidt det medfølger en eksklusiv bruksrett til garasjeplassen, kan også ha betydning for videresalgsværdien av leiligheten. Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper har krevd prisavslag på kr 200 000, men nemnda finner at dette er for høyt. Etter en skjønnsmessig vurdering hvor det blant annet er sett hen til leilighetens beliggenhet samt tidligere nemndspraksis (bl.a. FinKN-2017-111 og FinKN-

2018-108), har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).