

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-918

18.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Parkering – misvisende opplysninger? – opplyst om "mulighet" – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19. Ved salget ble det opplyst om at boligen hadde parkering i carport, samt på "felles parkeringsplasser" og at det var "mulighet for å kjøpe/leie garasjeplass". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at de felles parkeringsplassene utelukkende var gjesteparkering, og at det verken var muligheter for å kjøpe eller leie ytterligere parkeringsplasser. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens parkeringsfasiliteter, og krevde anslått verditap dekket som prisavslag. Selskapet avsto kravet, og viste til at forholdene ble tilstrekkelig opplyst slik at det ikke forelå en opplysningsmangel. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper medhold.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om parkering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en bolig på 146 kvm opprinnelig oppført i 1920, men modernisert i 2017.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Parkering / Garasje

Det er parkering i carport rett ved inngangen til boligen og på felles parkeringsplasser. I tillegg er det mulighet for å kjøpe/leie garasjeplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

(...)

Sameiet

(...)

Utvendige parkeringsplasser (inkl. HC-plasser) er gjesteparkering.

Vedlagt salgsoppgaven lå sameiets vedtekter hvor også fremgikk at "*Utvendige parkeringsplasser (inkl. HC-plasser) er gjesteparkering*".

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det verken var mulig å kjøpe/leie en ekstra parkeringsplass eller benytte fellesplassene til egen bil. Sistnevnte var utelukkende gjesteparkering.

Kjøper fant leveransebeskrivelsen fra utbygger hvor det bl.a. het:

Parkering

Det bygges carporter (én til hver leilighet) som angitt på utomhusplanen. Det legges frem strøm til carportene med mulighet for el-billading (ikke hurtiglader). Utbygger vil fordele parkeringsplassene før overlevering av boligene. Det etableres 6 gjesteplasser. Det er avsatt plass til sykkelparkering i nærhetene av hovedinngangene.

Kjøper innhentet også en meglervurdering:

Det vises til henvendelse i forbindelse med vurdering av verdiforringelse / antatt direkte tap av Deres bolig med adresse (...).

Bakgrunnen for henvendelsen er vurdering av verdiforringelse som følge av at seksjonen ble markedsført som med parkeringsmuligheter for to - 2 - biler, noe som i ettertid har vist seg å ikke stemme. Det er per dags dato kun anledning til å parkere en - 1 - bil på eiendommen.

En direkte verdiforringelse av dette er følgelig vanskelig å konkretisere all den tid det er et faktum at det kun er en p-plass mulighet fremfor to, noe som ovenfor enkelte potensielle kjøpere er god nok grunn for at handel uteblir. Det er altså et behovsrelatert interesse som ikke innfris.

En verdiforringelse basert på manglende p-plass for bil nr. 2 antas etter min vurdering å være på ca. kr 200.000 til kr 250 000. Dette er selvsagt en skjønnsmessig vurdering og må sees i sammenheng med den merverdien to parkeringsmuligheter har for den enkelte kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at kjøper måtte forvente å kunne parkere to biler, og da dette ikke var mulig så var opplysningsplikten misligholdt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 200 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ble opplyst tilstrekkelig om de faktiske forholdene ved salget slik at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt misvisende opplysninger om parkeringsmulighetene ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og utmålte et skjønnsmessig prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det var ved salget opplyst om at leiligheten hadde "*parkering i carport rett ved inngangen til boligen og på felles parkeringsplasser. I tillegg er det mulighet for å kjøpe/leie garasjeplass*". Kjøper avdekket etter overtakelse av leiligheten at det ikke var mulig å kjøpe/leie en ekstra parkeringsplass, eller benytte fellesplassene til egen bil, da sistnevnte utelukkende var gjesteparkering. Spørsmålet for nemnda er om det er gitt ufullstendige og/eller uriktige opplysninger ved salget og om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken er vi av den oppfatning at kjøper ut ifra ordlyden i prospektet måtte forvente å kunne leie eller kjøpe ytterligere parkeringsplasser. Dette riktignok mot betaling, og alminnelig markedspris måtte dermed forventes. Likevel er det markedsført en mulighet til å utvide boenhetens parkeringsfasiliteter. Nå forstår vi det slik at kjøp eller leie ikke er mulig, og dette må anses i strid med kjøpers forventninger. Se nemndas betraktninger i bl.a. FinKN 2013-327:

Når eiendommer markedsføres med opplysning om "mulighet for" en eller annen form for positiv utnyttelse, vil den naturlige forståelsen kunne være at kjøperen har en mulighet som han kan benytte

eller ikke etter eget valg, uten at ordet "mulighet" uttrykker en usikkerhet. Slik vil det f.eks. normalt være når det er opplyst om mulighet for utleie av leilighet i boligen.

Se også LB-2000-1308, LE-2001-264, LF-2006-44667, Benestad Anderssen (2008) s. 164 og Bergsåker (2013) s. 272-273. Videre ble det markedsført en adgang til å benytte sameiets fellesplasser, men hvor mange plasser det var tale om og tilgjengeligheten av disse var imidlertid ikke nærmere spesifisert. En viss usikkerhet måtte dermed kjøper ta høyde for på dette punktet, men samtidig foreligger det en forventningsbrist når det i ettertid viser seg at ingen av fellesplassene kan benyttes av beboerne til egen bil. At plassene kun kan benyttes av gjester slik det fremgikk av vedtektene kan ikke tillegges betydning for kjøpers forventninger, da denne informasjonen fremgikk av vedtektene som kun var vedlagt salgsoppgaven.

Se til sml. FinKN 2016-331 og FinKN 2017-084 hvor nemnda legger til grunn at selgers opplysningsplikt ikke er oppfylt der viktig informasjon kun fremgår som vedlegg i salgsoppgaven.

Det må videre antas at selger og megler var fullt ut kjent med hvordan parkeringsordningen var i forkant av salget. Selgersiden kunne dermed enkelt kommunisert de faktiske forholdene på en måte som ikke var egnet til å misoppfattes av potensielle kjøpere. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at opplysningene som ble gitt må anses villedende, og dette er selgersiden nærmest til å bære risikoen for. Det foreligger etter dette en opplysningssvikt som rammes av avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Innvirkningsvilkåret anses oppfylt, og det foreligger dermed en opplysningsmangel som selskapet hefter for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av klagen til nemnda bemerkes det at nemnda ikke finner å kunne legge avgjørende vekt på at det i salgsprospektet under punktet om *"Sameiet"* står at *"utvendige parkeringsplasser (inkl. HC-plasser) er gjesteparkering"*. Det vises til at det i samme prospekt under punktet om *"Parkerings/Garasje"*, var gitt opplysning om at det er parkering i carport og på felles parkeringsplasser. Opplysningene var på disse punktene følgelig noe motstridende, og det er mer nærliggende for kjøper å stole på parkeringsopplysningene som er angitt under overskriften som omhandler nettopp dette temaet. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunn til en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da også innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets vurdering av, og begrunnelse for, at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 inkludert forsinkelsesrenter. Det bemerkes i denne forbindelse at kjøper for nemnda ikke har fremsatt merknader til sekretariatets utmåling av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).