

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1049

10.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om parkering i carport? – bilde i salgsprospekt – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En 3-roms selveierleilighet i bydel Nordstrand i Oslo fra 1995 ble solgt "som den er" for kr 6,05 mill., og overtatt av kjøper den 4.1.21. Det ble opplyst ved salget at det var en parkeringsplass tilhørende leiligheten på taket, og i prospektet var det inntatt et bilde av en carport på taket med bildeteksten "*Egen parkeringsplass medfølger*". Under overtakelsen ble kjøper vist parkeringsplassen. Kjøper reagerte på at det ikke var carport over parkeringsplassen, og at parkeringsplassen var et helt annet sted enn bildet i prospektet. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og krevde å få dekket verditapet som en følge av manglende carport. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at megleren aldri hadde sagt at det var parkering under carport, og at det heller ikke var skrevet noe sted. Partene var uenige om hva som ble opplyst på visningene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om carporten ved salget, og ga kjøper medhold.

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

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om carport, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms selveierleilighet i bydel Nordstrand i Oslo oppført i 1995.

I forkant av salget deltok kjøper på både privatvisning og fellesvisning. Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

PARKERING

Det er en parkeringsplass tilhørende leiligheten på taket. I tillegg har sameiet to gjesteparkeringsplasser. Ellers er det vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

I salgsprospektet var det et bilde med underteksten "*Egen parkeringsplass medfølger*". Bildet viste en parkeringsplass med carport på bygningens tak.

I tilstandsrapporten sto det bl.a.:

OM TOMTEN

(...) Eier opplyser om at det medfølger 1 utvendig biloppstillingsplass

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.20, og overtatt av kjøper den 4.1.21. Under overtakelsen ble kjøper vist parkeringsplassen. Kjøper reagerte på at

parkeringsplassen ikke befant seg i carporten, slik de hadde forventet. I overtakelsesprotokollen ble det bl.a. notert at:

Parkering som medfølger er ikke carport men utendørs. Kjøper sier dette ikke samsvarer med bilde i salgsoppgaven.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 12.1.21.

Kjøper innhentet deretter en verdivurdering fra en megler datert 8.2.21:

Etter gjennomlesing av annonse og tekst til bilder, samt opplysninger i telefonsamtale og mail under er dette svært misvisende i forhold til hva kjøpere har fått av forventninger til parkeringsplass i (...).

Det er vesentlig forskjell å kjøpe bolig med utendørs parkering under åpen himmel vs carport. Slik det også fremgår er parkeringsplassen i carport lang og rommer både personbil og tilhenger.

Det bør være i alle tilfeller ved boligsalg klart fremkomme hvilken type parkering som følger boligen. Det at megler her viser til feil p-plass må ses på som svært mangelfulle og sviktende opplysninger.

Som lokalmegler og eiendomsmegler i Oslo for øvrig er parkeringsplasser tilhørende bolig svært viktig og ofte helt avgjørende for kjøpere. Dette sett i lys av mange trange gater, også betalingsbelagte gater og ikke minst stor utbygging/fortetting som har ført til mindre plass for parkering i gater generelt.

Slik jeg og vi bedømmer verdien av en carport i dette området og hva kjøper i dette konkrete tilfellet tror de kjøper, ligger verdien på 150.000-200.000,- NOK.

Partene var uenige om hva som ble formidlet muntlig under visningene.

Kjøper har forklart at de under privatvisningen spurte megleren om hvilken av parkeringsplassene som tilhørte leiligheten. Ifølge kjøper svarte megleren at hun ikke var kjent med hvilken av de to parkeringsplassene som tilhørte leiligheten, men hun bekreftet at det var én av plassene i carporten.

Selskapet har bestridd dette, og har lagt frem en uttalelse fra megleren som gjennomførte salget. Megleren skrev følgende til selskapet:

Hei, jeg vet at det ble spurt om men har aldri sagt at det var plass i carport, ei heller skrevet dette noe sted. Spesifiserte til alle som spurte om dette på visning at plassen var ute.

Ifølge selskapet ble kjøper opplyst om at parkeringsplassen ikke var under en carport. Kjøper har forklart at det var ved en privat visning, ikke på fellesvisning, at kjøper spurte megleren om hvilken av parkeringsplassene som tilhørte leiligheten. Kjøper har forklart at privatvisningen ble avholdt før fellesvisningen, og at kjøper ikke hadde dialog med megleren vedrørende parkeringsplassen under fellesvisningen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at bildet i salgsprospektet ga en forventning om parkering under carport, og til at kjøper fikk endelig bekreftelse av dette under privatvisningen. Det kunne ikke være avgjørende at megleren ga motstridende opplysninger til andre interessenter under fellesvisningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditapet på kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at ethvert forventningsavvik ikke medførte at det var gitt uriktige opplysninger, og at opplysningene som ble gitt ikke var konkrete, spesifiserte eller til å stole på. Ifølge megleren ble kjøper opplyst om at parkering ikke var under carport, og kjøper kunne derfor ikke påberope dette som et avtalemessig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til bildet i prospektet, bildeteksten, og opplysningen om at parkeringsplassen var på taket, samlet sett ga kjøper en forventning om parkering under carport, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at de uriktige opplysningene var rettet på en tydelig måte, eller ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at bildet i prospektet med tilhørende bildetekst, sammenholdt med opplysningene om at parkeringsplassen var på taket, var egnet til å gi kjøper en forventning om parkering under avbildet carport, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at de uriktige opplysningene var rettet på en tydelig måte. Ettersom innvirkningskriteriet ble ansett oppfylt, ble det ansett å foreligge mangel etter avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda har vært noe mer i tvil. Salgsoppgaven bruker ikke ordet "*carport*", og den eneste opplysningen som trekker i retning av parkeringsplass med overbygd tak er bildet i salgsoppgaven av nettopp sameiets tak. Her skimtes en carport i bakgrunnen. Nemnda oppfatter av selskapets brev 23.9.21 at parkeringsplassen befinner seg nettopp på dette taket, dog uten noen carport. Dersom situasjonen er slik at noen av sameiets parkeringsplasser på taket har carport, mens andre ikke har det, mener nemnda selger må bære risikoen for at dette ikke ble tydeliggjort. Nemnda er her enig med sekretariatet i at bildet – med en carport i bakgrunn – i det minste gir en forventning om at parkeringsplassen tilhørende leiligheten er av samme type. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8. Innvirkningsvilkåret anses også oppfylt.

For så vidt gjelder utmålingen av prisavslaget, slutter nemnda seg til sekretariatets fastsettelse av kr 50 000 og begrunnelsen for denne, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).