

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-39

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om parkeringsplasser – nabotvist – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

Et rekkehus fra 1983 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 5,58 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.19. Ved salget ble det opplyst om at det var *"tilrettelagt for to ekstra parkeringsplasser på egen tomt"* på siden av tomten. Kjøper fikk forevist parkeringsplassene på privat visning, og fikk opplyst at parkeringsretten var håndhevet av selger og respektert av naboene. Etter overtakelsen ble kjøper opplyst av styreleder at de andre naboene hadde reagert på at selger hadde håndhevet et parkeringsforbud, og at de syntes det var rart at boligen var solgt med to parkeringsplasser. Ifølge en annen nabo hadde han ved gjentatte anledninger opplyst til selger at parkeringsplassene delvis lå utenfor selgers tomt, og at selger ikke hadde eksklusiv rett til parkering langs kommunal vei. Til dette opplyste selger at det hadde vært flere tvister med vedkommende nabo, og at det ikke hadde innkommet noen formell klage til styret. Selskapet avsto kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at parkeringsplassenes beliggenhet og tomtegrensene var synlige på visning. Det ble også anført at selger var i god tro om bruken av parkeringsplassene. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 244 125, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Rekkehuset i Bergen kommune ble oppført i 1983.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Nydelig beliggende enderekkehus med storslått utsikt. (...)

Boligens endeplassering byr på en ekstra stor tomt der hagearkitekt har skapt et optimalt uterom med tanke på trivsel. Hagen er anlagt på to nivåer. Her nytes solskinnsdager i hagestuen, veranda og på stort terrassedekke med Jacuzzi. På tomten står også et drivhus, hyggelig hobby for både liten og stor.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasje plassert like ved boligen. Nyere porter med aut. åpner. Boligen eier 1/21 av fellesgarasje.

På siden av tomten er der tilrettelagt for to ekstra parkeringsplasser på egen tomt.

I forbindelse med salget ble det innhentet en eierskifterapport, hvor det fremgikk følgende:

PARKERING

Plass i felles garasjeanlegg. Lagt tilrette for parkeringsmulighet på egen tomt.

I egenerklærings skjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til reguleringsplaner, nabovarsler, uoffisielle rettigheter, varsler eller tvister som kunne medføre endring i bruk av eiendommen eller eiendommens omgivelser. Selger opplyste å ha eid boligen siden 1984.

Ifølge kjøper spurte de om parkeringsplassene på privat visning, hvor megler viste plassene på siden av tomten, og opplyste at de hadde tilstrekkelig bredde og lengde til to biler inne på egen tomt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.8.19, og overtatt av kjøper den 1.11.19.

Ifølge kjøper viste selger et skilt på overtakelsen hvor det sto "*Privat parkering (adresse)*", hvor kjøper deretter stilte spørsmål om naboene respekterte at parkeringsplassene tilhørte eiendommen. Selger skal da ha vist kjøper plassene, og fortalt at de tidligere hadde hatt skiltet oppe. Selger skal også ha forklart at de hadde bedt naboer flytte seg fra parkeringsplassene, og håndhevet dette. Ifølge selger lå skiltet inne i boden ved overtakelsen.

Etter overtakelsen gjorde styreleder i sameiet kjøper oppmerksom på at andre naboer hadde reagert på at selger hadde håndhevet et parkeringsforbud, og opplyste at andre naboer hadde kommentert at de syntes det var rart at boligen ble solgt med to parkeringsplasser.

Kjøper undersøkte deretter reglene, og avdekket at hvem som helst kunne benytte seg av parkering langs offentlig vei, selv om disse lå på privat grunn. Unntaket var dersom arealet fysisk var atskilt fra veien. Kjøper viste bl.a. til parkeringsforskriften.

Videre innhentet kjøper en verdivurdering fra megler O.:

Da har jeg sett på saken, og tatt noen runder med mine kollegaer. Jeg er godt kjent i området og var oppe og befarte området mandag 20.01.2020.

Slik jeg forstår det er det mulig å parkere der, og det kan eier fortsette å gjøre, men du mister eneretten til å parkere på eiendommen.

Ved salget er kjøper forespeilet to egne plasser som kun de bruker.

Jeg anslår verdiminuset til å ligge mellom 100 000 til 120 000 per p-plass. Her har megler og selger informert at det er 2 plasser noe som tilsier mellom 200 000 til 240 000,-

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra megler S.:

Da har vi sett på saken og befart eiendommen den 21.01.2020.

Jeg har selv jobbet som EiendomsMegler i F. i 5 år hvor hovedfokuset var markedet i F. og B. Jeg har dermed god lokalkunnskap og god kjennskap til markedet i området hvor eiendommen befinner seg.

Ved to like boliger hvor alt ellers er likt, må det kunne sies at en typisk familiebolig på B. med garasje og 2 biloppstillingsplasser både vil ha en høyere prisantydning, og i tillegg ha en større markedsverdi i markedet, (oppnådd salgspris) enn dersom en familiebolig selges med kun garasje.

Det er klart at man mister ikke muligheten til å parkere på plassene, men de vil i henhold til ny opplysning ikke være private og eksklusive, så ved videresalg vil man ikke kunne markedsføre med denne opplysningen som det var markedsført med når eiendommen sist ble solgt.

Således må man også kunne anta at dersom boligen var lagt ut uten opplysningen om parkeringsplassene ville man høyst sannsynlig oppnådd en lavere pris i markedet.

Spesielt i dette boligområdet på B. er det lite parkeringsmuligheter både for beboere og gjester, dermed vil parkeringsplassene ha en høyere verdi enn dersom det var mange alternative parkeringsplasser i området.

Det er vanskelig å tallfeste verdiminuset, men etter å ha tatt en runde med mine kollegaer vil vi anslå at verdiminuset ligger på ca kr 120 000 per parkeringsplass (for to plasser kr 240 000)

Kjøper har fremlagt følgende uttalelse fra nabo G.:

Vi har bodd i (adresse) siden 1999.

Eier av naboeiendommen, (selger) (fram til de solgte sommeren 2019), har i hele denne perioden hevdet at de har eksklusiv rett til å parkere i offentlig vei utenfor den naturlige avgrensning av boligtomten. Dette har vært begrunnet med at de eier grunnen der og dermed innehar grunneierrettigheter som tilsier eksklusiv bruk.

Dette har medført flere trefninger opp gjennom årene. Etter hvert satt jeg meg grundig inn i de rettslige spørsmål som knytter seg til rettigheter i offentlig vei. Dette bekreftet det jeg hele tiden har hevdet, nemlig at den private grunneier ikke har noen eierbeføyelse over det areal veien dekker. Dette er formidlet til (selger) med all mulig tydelighet.

I tillegg til dette har jeg overfor (selger) påvist grensemerke som klart viser at den del av veien som var deres eiendom uansett ikke var stor nok til å plassere en bil på. Dette kommenterte hun ikke og bare gikk bort.

Siste trefning kom etter at de hadde bestemt seg for å selge boligen. Nok en gang kom (selger 1) til oss og spurte om det var våre gjester som brukte deres parkeringsplass. Jeg svarte at hun visste godt hva jeg mente om den saken. Videre sa jeg at jeg på det sterkeste ville fraråde henne å avertere eiendommen med eksklusiv rett til parkering på disse plassene. Hun ble da svært oppbragt og sa flere ganger til meg "nå må du roe deg ned". Jeg svarte at jeg var ganske rolig, og at det kanskje var hun som burde roe seg ned.

Det ble fremlagt diverse bilder av parkeringsmulighetene langs veien, grensemerket, kartutsnitt, samt bilder med og uten biler parkert på plassene. Kjøper innhentet videre en rapport om grensepåvisning fra kart- og geodatafirma T., som viste at kjøpers tomt kun strakk seg med en bredde på maksimalt 55 cm ut i de påberopte parkeringsplassene. I rapporten var det vedlagt bilder, som viste at kun en mindre del av bilene parkert på plassene sto på kjøpers tomt, hvor parkeringsplassene i all hovedsak var plassert på kommunal vei. Det ble fremlagt faktura på grenseoppmålingen på kr 4 125 inkl. mva.

Selger har forklart følgende:

Da vi bygget huset i 1983 og opparbeidet hage på eiendom i (adressen), fikk vi råd fra tidligere nabo (nabo L.) i (adresse), som arbeidet i Vegvesenet, om å legge til rette for ekstra parkeringsplasser på egen tomt ved utkanten av eiendommen. Han hjalp oss i opparbeidelse av muren å skrå denne og vi la fortaussteiner langs innhukket, slik at det ble tydelig at dette var parkeringsplasser. I 35 år har vi parkert bil nr.2 der og dette har de andre naboene tatt hensyn til.

Da tidligere nabo (nabo L.) i (adresse) døde, fikk vi ny nabo (nabo G.) i (adresse). Han begynte med å parkere egen tilhenger på vår ekstra parkeringsplass. Han rettet seg imidlertid etter vår anmodning om å flytte denne utenfor våre parkeringsplasser. Dette har han forholdt seg til, selv om han mente at vi ikke hadde hevd på disse parkeringsplassene.

I krav fra kjøper er det lagt ved et notat fra (nabo G.) i (adresse). Vi kan ikke se at han er part i denne saken. Notatet er dessuten etter vår mening farget av at det har vært flere uoverensstemmelser mellom oss og (nabo G.) i løpet av de siste tjue år, hvor han har vært vår nabo.

Jeg har ikke gitt uriktige opplysninger i salg av eiendom (adressen) om boligens parkeringsplasser. Det er tydelig og fysisk lagt til rette for to parkeringsplasser i utkanten av eiendommen, som grenser til den kommunale veien.

Vi har brukt de tilrettelagte parkeringsplassene på siden av eiendommen i 35 år i god tro om at disse er innenfor tomtegrensen til (adressen). Kjøpers beskrivelse av tomtegrensen "slik grensen ser ut til å gå" er slik vi kan se det ikke en dekkende beskrivelse av tomtegrensen. Ettersom det kun er ett synlig tomtegrensemerke i øvre del parkeringsplassene, er det vanskelig å tegne en presis grenselinje. I ettertid kan vi se at en bedre formulering i prospektet ville vært om det stod at det var tilrettelagte parkeringsplasser delvis på egen tomt.

Vi vil også bemerke at vi alltid har hatt mindre biler som bil nr.2 (Citroen 2CV, Toyota Corolla og Toyota IQ). Disse har ut fra sine mål kommet innenfor skråmuren (se fremste bil i bildet ovenfor).

Det parkeres biler langs hele (gaten). Ved de tilrettelagte parkeringsplassene, er det mulig for to møtende biler å passere hverandre også når det står biler parkert der. Lengre oppe i (gaten), hvor man ikke har tilrettelagt parkering langs veien og bilene parkerer langs fortau, er det kun mulig å passere en bil om gangen

(se bilde til høyre). Dette viser tydelig at å skrå muren inn mot bergveggen under opparbeidelse av tomten, ga mulighet for god trafikkflyt selv når biler ble parkert på denne plassen.

Det har ikke vært formelle eller skriftlige innvendinger mot vår bruk og praksis av de tilrettelagte parkeringsplassene. (Velforeningen) har heller aldri fremmet slike krav i forhold til bruken av plassene. Andre naboer har noen ganger parkert på de tilrettelagte parkeringene, men har stort sett tatt hensyn til plassene nærmest skråmuren er til bruk for (adressen). Dette har naboene stort sett tatt hensyn til i de 35 årene vi har bodd der. Denne praksisen ser ut til å være videreført av kjøper. Under vår befaring 29.06.20 observerte vi kjøpers bil parkert på en av de to tilrettelagte plassene (se bilde under). Vi parkerte vår nr. 2 bil foran kjøpers bil, for å belyse bruken av de tilrettelagte plassene slik har brukt og praktisert parkeringsplassene.

Fra kjøpers forklaring hitsettes:

Det har ved flere anledninger vært andre biler som parkerer på de forespeilete plassene, og vi som resten av beboere og gjester i området parkerer der det er ledig. Tilfeldig befaring som viser en av våre biler på parkeringsplassene anser vi ikke som tilstrekkelig dokumentasjon på at vi som kjøper har tatt i bruk parkeringsplassene som forespeilet og at naboene respekterer denne bruken.

Kjøper fremla videre uttalelse fra nabo og styreleder S., vedrørende skiltet som markerte privat parkering. Fra uttalelsen hitsettes:

Jeg vet at de har hatt et skilt oppe en gang tidligere. Hun var ganske sint for noen hadde fjernet det og jeg mener det ble kastet ned i skogen.

Datteren min er her også og hun mener å ha sett skilt flere ganger.

Selskapet fremla bekreftelse fra flere andre naboer på at det ikke hadde vært noen konflikt om parkeringsplassene.

Kjøper fremla videre følgende uttalelse fra styreleder S. på vegne av styret:

Har sett igjennom alt av papirer, referater, saker som har vært tatt opp i velforeningen i årenes løp. Kan ikke finne at parkeringssaken deres har vært styrebehandlet. Det er derfor vanskelig og sikkert ikke riktig å komme med en generell uttalelse om hva lagets medlemmer tenker og mener. Har likevel snakket med en del av de som bor her i området. Ingen av de jeg har snakket med, inkludert en av de som var med å prosjektere området her, mener at dette området kan kalles parkeringsplass. De er forundret over at eiendommen kunne selges med to parkeringsplasser på egen tomt. Det er jo ikke snakk om mer en liten meter. De fleste uttrykker at de ikke har parkert der for å unngå ubehageligheter med forrige eier.

Selskapet fremla befaringsrapport fra takstmann B. datert 16.12.20. Takstmannen mente at parkeringsplassene naturlig tilhørte den aktuelle tomten, og at eier av eiendommen kunne sette opp skilt om privat parkering. Et evt. verditap måtte settes mellom kr 0 og kr 50 000.

Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om parkeringsmulighetene på eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger var klar over at det var omtvistet at parkeringsplassene var eksklusive, og det var ikke avgjørende at det i den forbindelse ikke hadde blitt innsendt en formell klage over forholdet til styret. Det var videre objektivt uriktig at parkeringsplassene var på egen tomt. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selger kunne ikke anses å ha tilegnet seg noen eiendoms- eller eksklusiv bruksrett til offentlig veigrunn, slik selskapet hevdet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for verdiminuset oppad begrenset til kr 240 000, jf. avhl. § 4-12, samt dekning for kostnader til oppmåling av tomten på kr 4 125 inkl. mva. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter etter rentel § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble ikke bestridt at det ikke var mulig å plassere to biler fullt ut på egen tomt, men både grensemerkene og den fysiske plassen var synlige på visning. Selskapet anførte at selger hadde benyttet området som sin egen tomt i 35 år, og dermed hevdet rett, jf. hevdslova § 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om parkeringsplassene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet opplysninger som var gitt ved salget om at det var tilrettelagt for to ekstra parkeringsplasser på egen tomt.

Sekretariatet har foretatt en grundig drøftelse av om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Ved salget ble det opplyst at det var "tilrettelagt for to ekstra parkeringsplasser". Sekretariatet ser at formuleringen isolert kan medføre en viss usikkerhet tilknyttet parkeringsmulighetenes beliggenhet og karakter. Likevel undersøkte kjøper forholdet videre på visningen, og fikk plassene forevist av megler. Det var også opplyst at plassene lå "på egen tomt", som tydelig gir signal om at plassene var for kjøpers eksklusive bruk.

Kjøper har etter salget avdekket at plassene kun delvis ligger på egen tomt, og at kjøper ikke har rett til eksklusiv bruk av plassene. Etter sekretariatets oppfatning er det dermed gitt både delvis uriktige og misvisende opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Videre var selger klar over at parkeringsplassene var noe omstridt i nabolaget. Selv om det ikke hadde kommet inn formelle klager til styret, har selger erkjent at i alle fall én nabo hadde bestridt selgers eksklusive rett til bruk av parkeringsplassene ved flere anledninger. Ifølge naboen ble det senest like før salget opplyst til selger at parkeringsplassene kun lå med en mindre del inn på selgers tomt, og at privat grunneier ikke har noen eierbeføyelser over areal som går over offentlig vei. Selv om selger har opplyst om et generelt konfliktfylt forhold med den aktuelle naboen, kan vi ikke se at det er bestridt av selger at disse opplysningene ble formidlet av naboen. Vi finner dermed å legge til grunn at selger kjente til at en nabo bestred selgers eksklusive bruk, og at naboen hevdet at plassene lå over på offentlig grunn som selger ikke hadde eierbeføyelser over. Vi bemerker videre at selgers skilt om "privat parkering" ifølge styreleder hadde blitt kastet i skogen, og det er opplyst at selger skal ha reagert på dette. Styreleder kunne også opplyse om at den felles oppfatningen i styret var at de fleste ikke hadde parkert på plassene for å unngå ubehageligheter med selger.

Til tross for dette krysset selger "nei" på spørsmål om bl.a. "uoffisielle rettigheter/(..)varsler/tvister" som kunne "medføre endring i bruk av eiendommen". At det ikke foreligger formelle klager på forholdet er dermed av mindre betydning for selgers opplysningsplikt.

Etter sekretariatets oppfatning hadde selger i det minste oppfordring til å undersøke lovligheten og grunnlaget av et privat parkeringsforbud, og til de nærmere eiendomsgrensene da dette var bestridt og påpekt av naboen. Ettersom nærmere undersøkelser ikke ble gjort av selger, hadde selger etter sekretariatets oppfatning ikke grunn til å anse den eksklusive bruken som ubestridt. Det er i et slikt tilfelle heller ikke grunnlag for å fastslå at selger har ervervet en eksklusiv rettighet gjennom hevd, jf. hevdsl. §§ 2 og 4. Vi kan herunder ikke se at selger kan anses å ha vært i aktsom god tro om hevd av kommunal vei. Sekretariatet vil bemerke at plassene ifølge selger har vært bestridt av den ene naboen gjennom hele deres naboforhold, som har strukket seg over 20 år. I 20 av de 35 årene selger har benyttet seg av plassene har selgers rettighet dermed vært bestridt.

Etter sekretariatets oppfatning er dette dermed opplysninger en kjøper har grunn til å regne med å få, selv om selger var av den formening at naboens innsigelser var grunnløse. Dette særlig ettersom selger ikke foretok nærmere undersøkelser, eller på annen måte fikk bekreftet sitt eierskap.

Vi kan heller ikke se at selskapets anførsel om at kjøper måtte ha sett grensemerkene og den fysiske plassen på visning kan føre frem. Dersom selskapet anfører at kjøper måtte forstå at det ikke forelå en slik eksklusiv parkeringsrettighet til plassene, måtte i alle fall megler og selger ha forstått dette. I henhold til avhl. § 3-10 tredje ledd går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt. Se til sammenligning FinKN 2020-545 og LG-2011-101418.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det i klagen til nemnda er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Det tilføyes i denne forbindelse at kjøper, etter nemndas skjønn, ved firma T.s oppmåling av 11.8.20 har sannsynliggjort hvor tomtens grenselinje mot veien går, og at det ikke er mulig å parkere biler innenfor tomtens grense mot veien.

Spørsmålet er etter dette om innvirkningsvilkåret er oppfylt. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at så er tilfelle. Det vises til at selv om kjøper fortsatt kan benytte parkeringsplassene langs veien, har kjøper ingen garanti for at parkeringsplassene er tilgjengelige ved behov. Nemnda slutter seg for øvrig til følgende i sekretariatets drøftelse:

Det er opplyst både av kjøper og meglere som utarbeidet verdivurderingene at det er lite parkeringsmuligheter både for beboere og gjester i området. Også selgers forklaringer taler for at det er viktig å ha privat og eksklusiv parkering i nabolaget. Videre vil det i henhold til megler ha en salgsfremmende effekt at boligen ble solgt med ekstra parkeringsplasser, idet parkeringsmulighetene i området ellers er usikre. Det er selskapet som har bevisbyrden for at en opplysningssvikt likevel ikke har virket inn på avtalen, og vi kan ikke se at dette er sannsynliggjort i denne saken.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner ikke grunn til å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000. Nemnda har kommet til at det er noe høyt ut fra de konkrete forholdene i saken, og finner at prisavslaget bør settes til kr 150 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Kjøper har videre krevd dekket utgifter til sakkyndig bistand (takstutgifter). Nemnda legger til grunn at kjøper har boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten side 1 og 5. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på selgers hånd relatert til takstutgiftene, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for utgiftene til sakkyndig bistand. I en slik situasjon mener nemnda kostnadene som et utgangspunkt heller ikke kan henføres til prisavslaget etter avhl. § 4-12. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader), som er fulgt opp i senere praksis.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).