

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-649

1.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Manglende soneparkering – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig i sentrum av Stavanger oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 3 650 000, og overtatt av kjøper den 1.10.20. Før salget ble det bl.a. opplyst om soneparkering hvor man kunne kjøpe måneds- eller årskort, men at selger ikke kunne garantere at ny eier fikk kjøpe parkeringskort. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at akkurat denne boligen ikke var omfattet av kommunens soneparkering. Selskapet avsto først kjøpers krav, men har senere akseptert å utbetale et prisavslag på kr 50 000. Kjøper har anført at prisavslaget måtte settes til kr 300 000. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av manglende soneparkering, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Stavanger sentrum oppført i 2008. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Parkering

Soneparkering. Selger kan ikke garantere for at ny eier får kjøpe parkeringskort.

Soneparkering – hvor en kan kjøpe 3 mnd (450,-) eller årskort (1800,-)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.20, og overtatt av kjøper den 1.10.20.

Kjøper kontaktet etter dette Stavanger Parkering for å skaffe parkeringskort. Det ble da avdekket at boliger oppført etter 1965 måtte ha parkering på egen tomt, og at de var utelukket fra soneparkeringen grunnet reguleringsbestemmelser. Ifølge selskapet var selger og megler ukjent med reguleringsbestemmelsen som gjorde at det for kjøpers bolig ikke var mulig å kjøpe parkeringskort.

Kjøper har for øvrig vist til samtaler i forkant av salget, og at selger selv hadde parkeringskort. Kjøper har fremlagt pris for parkering i et parkeringshus for kr 16 000 pr. år.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og at prisavslaget måtte settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har bl.a. vist til at manglende parkering hadde en langt høyere verdi, og mente at det var nærliggende å tenke at prisavslaget svarte til den kapitaliserte verdien av en årlig merkostnad for kjøper på kr 14 200.

Selskapet har først bestridt mangelsansvar etter avhendingslova, men har senere akseptert å utbetale et prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at boligen var tilknyttet soneparkeringen, og det ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

Selskapet godtok sekretariatets vurdering, men kjøper har bedt nemnda om en fornyet vurdering av prisavslagets størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det ved salget var gitt ufullstendige og uriktige opplysninger om at boligen var omfattet av ordningen med soneparkering. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet utmålte etter en skjønnsmessig vurdering prisavslaget til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12. Selskapet har opplyst at det vil følge sekretariatets avgjørelse. Kjøper har brakt saken inn for nemnda og hevder at prisavslaget bør settes til kr 300 000, ut fra en kapitalisering av differansen mellom kostnadene til månedskort for soneparkering (kr 1 800 i året) og månedskort hos et kommunalt parkeringsselskap (kr 16 000 i året).

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Da det foreligger en mangel så har kjøper krav på et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er ikke fremlagt fagkyndigvurderinger knyttet til det verdimeslige avviket mangelen utgjør. Det er imidlertid vist til årskort hos (...) på kr 16 000, men vi finner ikke at dette kan gi nærmere veiledning for hvordan opplysningssvikten har påvirket markedsverdien på denne aktuelle boligen. Vi har dermed kommet til at prisavslaget settes utelukkende basert på skjønn. Vi har vektlagt at det er tale om en nyere enebolig hvor parkeringsmuligheter er høyst relevante. Boligen hadde ikke parkering på egen grunn, og kjøper vil aldri kunne benytte seg av rabattert soneparkering i nærområdet. Dette medfører betydelige bruksulempes for kjøper selv mens han er eier av boligen, men det kan heller ikke utelukkes en viss betydning for boligens attraktivitet ved et videresalg.

Nemnda bemerker at kjøper har krav på et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, og nemnda har funnet vurderingen av prisavslagets størrelse krevende. Slik nemnda ser det, er ikke den kapitaliserte verdien av differansen mellom kostnadene til månedskort for soneparkering og månedskort hos et kommunalt parkeringsselskap i særlig grad egnet til å belyse hvordan opplysningssvikten har påvirket markedsverdien på boligen. Det er ikke fremlagt noen fagkyndige vurderinger i saken til støtte for utmålingen av prisavslaget, og nemnda har etter en konkret vurdering, i likhet med sekretariatet, kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, som selskapet også har akseptert. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).