

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-699

9.7.2021

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

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

For liten garasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig med dobbeltgarasje i Lørenskog kommune oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 7 670 000, og overtatt av kjøper den 1.4.20. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at garasjeplassene var noe kortere enn det forskriftene som gjaldt ved oppføringsåret tilsa, og at dette medførte begrensninger i bruken. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet viste til at selger ikke hadde opplevd begrensninger ved bruk av garasjen til normale personbiler, og at det dermed ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 405 800, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lengden på boligens garasjeplasser, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1987.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Det er parkering i integrert dobbelgarasje og på asfaltert gårds plass. Det er installert EL-lader i garasje av type 2. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Eneboligen har enkel, flat adkomst via asfaltert innkjøring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 670 000 ved kjøpekontrakt datert 12.11.19, og overtatt av kjøper den 1.4.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at garasjen var for kort til en vanlig personbil. Kjøper engasjerte takstmann som bl.a. uttalte følgende:

Garasjerommet har ett innvendig mål på 5,86 (bredde) x 4,74 m (lengde). (27,7 m²). Disse målene er tatt på innsiden av grunnmuren.

I byggforsk (517.651 Carporter og små garasjer (1986 - 1992)) er det oppgitt anbefalte minstemål for innvendige størrelser av garasjer. Disse er 2,80 m (bredde) x 5,50 m (lengde) x 2,25 m (høyde). Som beskrevet i byggforskserien bør det tas høyde for fri passasje rundt kjøretøyet. Normal avstand fra garasjevegg til bil er i følge Sintef Byggforsk 0,45 m foran og bak bilen.

Bil-lengder fra typiske biler fra boligens byggeår:

Volvo 245: 4,79 m. Ford Sierra: 4,39 m. Chevrolet Malibu: 4,92 m.

Bil-lengder fra typiske biler i 2019-2020 (overtakelse av boligen):

Tesla Model S: 4,97 m. Mitsubishi Outlander: 4,64 m. Volkswagen Golf: 4,20 m. Tesla Model 3: 4,69 m.

Under er det beskrevet antall aktuelle bilmodeller hvis man tar høyde for anbefalt minstemål for fri passasje rundt bilen. Minstemål for fri passasje rundt bilen i følge Sintef Byggforsk er ca. 90 cm totalt (Foran og bak). I dette tilfelle bør bilen ikke være mer enn 90 cm kortere enn garasjens minstemål (dette vil tilsvare en bil på maks 3,8 m). I en garasje med anbefalte minstemål bør bilen ikke være mer enn 4,6 m.

Antall ulike bilmodeller på 3,8 m eller kortere: 19.

Antall ulike bilmodeller på 4,6 m eller kortere: 230.

I sammenligning med anbefalt innvendig lengde etter dagens og byggeårets standard, har garasjerommet ett avvik på 0,76 m. Garasjerommet fungerer i praksis dårlig, til store deler av både til dagens og byggeårets aktuelle biler. Dersom man tar utgangspunkt i at dagens biler har ett gjennomsnitt på 4,5 m, vil det ikke være tilstrekkelig fri passasje rundt bilen, og det vil være svært vanskelig å parkere korrekt. For å tilfredsstille anbefalte minstemål for fri passasje vil det kun være aktuelt å velge mellom 19 bilmodeller. Hadde garasjen fulgt Sintef Byggforsk sine minstemål, vil 230 bilmodeller være aktuelle. Manøvreringsfeltet tilknyttet garasjerommet er under anbefalt minstemål, og det vil av den grunn ikke være hensiktsmessig å bygge ut garasjerommet mot vest. Ved utvidelse av rommet vil kun en av garasjeplassene kunne tilfredsstille anbefalte minstemål.

Kostnadsestimat for utvidelse av halve garasjerommet (...) 220 000

Tapt markedsverdi (...) 100 000

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har hatt plass til alle bilene som tidligere er nevnt, men har hatt garasjedøren åpen når han har ladet en Tesla. Selger opplyser videre om at kjøper hadde en Nissan Leaf på visning, og informerte derfor om at han hadde montert en lader for el-bil i garasjen. Siden en Nissan Leaf fint vil passe inn i garasjen anså han det ikke som nødvendig å informere om at garasjedøren må stå åpen ved parkering av lange biler, all den tid garasjens størrelse var synlig under visning og tilgjengelig for oppmåling.

Det ble også fremlagt kommentar fra selger:

Vår oppfatning er at garasjene lar seg bruke til biler. Dette er et bygg fra 1987 og standarden på den ombygde carporten er slik den fremsto på visning. Vi mener at garasjene er ca 5m dype og ca 2,5m brede. Vi som selgere fremviste garasjen slik den ble overlevert.

Vi kan opplyse om at vi selv har brukt garasjen til følgende biler:

Opel Ascona

VW Caravelle Minibuss

Toyota Rav Suv

Toyota Corolla

Garasjen lengst mot nord, brukte vi til i hovedsak til oppbevaring av bil-tilhenger og sykler. Det at vi ikke har brukt garasjen selv tilbakevises. Vi mener bil-tilhengerens største bredde var 190cm. Vi mener at Caravellen, som ble parkert i garasjen mot sør også var ca 190cm bred. Denne bilen kunne ikke parkeres med skiboks, men det kunne de andre. Derav ble Caravellen ofte stående ute vinterstid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at garasjen var kort, at det var uriktig å beskrive garasjen som en "garasje" da den ikke oppfylte forskriftskravene, selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt, og avviket fra det forventbare var uansett vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 405 800, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke hadde misligholdt opplysningsplikten og at forholdet heller ikke utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at det ikke var tale om en garasjeplass som var unormalt liten. Sekretariatet viste også til FinKN 2019-615.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet størrelsen på boligens dobbeltgarasje. Det er anført at lengden på garasjen (4,74 meter) er for kort.

Sekretariatet kom etter en grundig drøftelse av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Fra sekretariatets begrunnelse siteres:

Når det gjelder kjøpers anførsler om misligholdt opplysningsplikt så kan vi være enige i at en boligselger som et utgangspunkt plikter å opplyse om bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass. Dette kan imidlertid ikke gjelde for ethvert tilfelle. Sett fra kjøpers perspektiv må det forventes at en markedsført parkeringsplass nettopp kan benyttes til dette for en vanlig personbil. Eksempelvis må selger opplyse om at parkeringsplassen er unormalt liten eller det foreligger manøvreringshindringer som gjør at alminnelig bruk vanskeligjøres. Samtidig må det forventes at kjøper besiktiger en parkeringsplass og tar høyde for egne preferanser når det gjelder størrelsen. (...)

Ifølge fremlagt takstrapport så er de aktuelle plassene litt under anbefalingene som gjaldt ved oppføringen av garasjen. Vi forstår det imidlertid slik at selger har benyttet plassen til biler som VW Caravelle minibuss og Toyota Rav4 SUV. Selgers Tesla S har riktignok ført til at garasjeporten måtte stå åpen, men vi må også bemerke at denne bilen må anses langt større enn alminnelige personbiler.

Ifølge kjøpers takstrapport vil også forholdsvis store biler som Mitsubishi Outlander SUV få plass i den aktuelle garasjen. Vi kan ikke se at det kan hensyntas takstmannens anførsel om at det må legges til grunn fri passasje på 90 cm rundt parkeringen. Følgelig antar vi at takstmannens anslag om at kun 19 bilmodeller vil få plass i garasjen er noe misvisende.

Et moment av betydning for selgers opplysningsplikt er at det her er tale om en garasje tilhørende eneboligen, men med en stor gårdsplass som også har parkeringsmuligheter. Dette i motsetning til leiligheter hvor eneste parkeringsmulighet er en fast plass. Det må også vektlegges at plassene ikke kan betegnes som unormalt små, og de kan fint benyttes til en mellomstor bil. Hensyntatt ovennevnte er vår oppfatning at selger ikke hadde en særskilt opplysningsplikt om lengden på garasjeplassene. Vi kan følgelig heller ikke se at det er omstendigheter som tilsier at takstmannen er å bebreide ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten ved salget. Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. § 3-7.

Garasjestørrelsen må anses å ligge innenfor det forventbare, og vi kan dermed heller ikke se at betegnelsen "garasje" er uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har for sin vurdering lagt særlig vekt på at det på garasjens oppføringstidspunkt ikke gjaldt bindende forskriftskrav for en garasjes størrelse, samt at garasjen er stor nok til at også forholdsvis store biler kan parkere der. Det vises blant annet til selgers forklaring om at han har parkert biler av typen Toyota RAV SUV og VW Caravelle minibuss i garasjen, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selgers forklaring er uriktig. Det fremgår også av takstrapporten som er fremlagt av kjøper at blant annet en nyere Mitsubishi Outlander får plass i garasjen, da antagelig uten tilhengerfeste.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).