

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1064

13.12.2022

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

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

For liten parkeringsplass – omtalt som "romslig" ved salget – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, og 4-12.

En leilighet i bygning fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper den 2.1.22. Boligen ble markedsført med eksklusiv bruksrett til garasjeplass. Kjøper besiktiget ikke garasjeplassen på visning, men på spørsmål fra kjøper beskrev megleren garasjeplassen som "*romslig med plass til ekstra oppbevaring*". Etter budaksept besiktiget kjøper garasjeplassen, og kjøper reagerte på at den fremsto som liten. En takstmann konkluderte med at garasjeplassen ikke under noen omstendighet ville kunne tilfredsstillende krav til bredde for en bil av normal størrelse, og kjøper opplevde etter overtakelsen å måtte krabbe ut av bagasjerommet på en Toyota Yaris som de så vidt fikk parkert der. Kjøper anførte bl.a. at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav. Det ble vist til at kjøper ikke hadde overholdt undersøkelsesplikten, samt til at det var unaturlig at selger skulle reagert på og opplyst om at en garasjeplass i en garasje fra 60-tallet var smalere enn dagens standarder. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 000, samt forsinkelsesrente fra 22.11.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av for smal parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms selveierleilighet i en bygning fra 1966 sentralt på Østlandet.

I forkant av salget var kjøper på privatvisning, og salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

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

Attraktiv og moderne 4-roms selveier (..) Garasjeplass med el-opplegg (..)

(...)

PARKERING

Eksklusiv bruksrett til garasjeplass med infrastruktur for ladeboks til elbil. Det er ikke montert ladeboks. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Kjøper har forklart at de ikke besiktiget garasjeplassen under privatvisningen, og at de heller ikke ble oppfordret til dette. Ifølge kjøper spurte de megleren om størrelsen på garasjeplassen under visningen, hvorpå megleren angivelig skal ha svart at garasjeplassen var romslig med ekstra plass til oppbevaring. Megleren skal også ha sagt at det var mulig å sette opp el-lader på garasjeplassen.

Kjøper la inn bud på boligen, og budet ble akseptert av selger. Kjøper har forklart at de etter avtaleinngåelsen, og en stund før overtakelsen, fikk anledning til å se boligen en gang til. Denne

gangen var det selger som viste kjøper rundt, og garasjen ble besiktiget etter forespørsel fra kjøper.

Ved denne besiktigelsen syntes kjøper at parkeringsplassen i garasjen virket smal. I etterfølgende SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger fremgikk bl.a. at garasjeplassen var ca. 2,03 m bred og 6,3 m lang. Selger forklarte følgende:

Vi har brukt garasjen til oppbevaring og hatt bil parkert ute, som har fungert fint for oss. Men dere kan evt. avtale med naboen om fordeling av perioder for bilparkering i garasje, ift. at dere må lade bilen osv. (...)

Det var nok en annen standard på 60-tallet når garasjen ble bygget. (...) Til info så hadde vi en Peugeot 208 når vi flyttet inn, så man får plass til bil så lenge man rygger inn hvis nabobilen står der samtidig

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 22.10.21, og det ble sendt påkrav den 6.11.21. Kravet tok utgangspunkt i hva det ville koste å kjøpe en noenlunde tilsvarende parkeringsplass i nærområdet. Kjøper fremla to Finn-annonser vedrørende salg av garasjeplasser i området fra november 2021.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.11.21, og overtatt av kjøper den 2.1.22.

Kjøper har forklart at de etter overtakelsen forsøkte å parkere en liten personbil i garasjen:

For ordens skyld presises også i denne sammenheng at kjøper, etter overtakelsen, forsøkte å parkere en Toyota Yaris på garasjeplassen, en bil som karakteriseres som en liten personbil. Dette viste seg å være svært vanskelig. Riktignok klarte kjøper etter mye "prøving og feiling" og få "lirket" bilen inn i garasjen, men da uten mulighet for å komme seg ut av bildørene på siden og kjøper måtte følgelig krabbe ut av bagasjeromsdøren.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann J.:

REGISTRERTE FORHOLD

Måling på stedet viser at portåpning for to biler er $b=403$ cm, trekker man fra skinner for port er netto bredde lik $b\approx 390$ cm. Dette gir en netto bredde på $b=195$ cm i manøvreringssonen for en bil.

Garasjeplassen har en fast vegg som bilen skal stå langs, dette vil ved normal parkering hvis bilen rygges inn kreve en avstand på 15-20 cm for å unngå skader ved normal bruk. Det er da en fri bredde på inntil $b=175-180$ cm inkludert den bredden som er nødvendig for å komme inn og ut av bil med døren åpen. En moderne bil har i dag en bredde på $b=170-180$ cm. Dagens normtall er beskrevet i Byggeforskerens blad 312.130. Her oppgis bredde til $b=250$ og $b=280$ ved kantparkering inn mot vegg.

(...)

KONKLUSJON

Garasjeplassen vil ikke under noen omstendighet kunne tilfredstille krav til bredde for en bil av normal størrelse. Avviket fra en forventet brukbar garasjeplass så stort at opplysninger om størrelse og brukbarhet burde vært opplyst om i prospekt og på visning.

En garasjeplass i samme distrikt vil ha en pris på kr 350-400 000.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at både selger og megler kjente eller måtte ha kjent til at garasjeplassen var uforholdsmessig smal, og at det ikke var riktig å omtale det aktuelle arealet som en parkeringsplass når det i praksis ikke var mulig å parkere der. Kjøper misligholdt ikke sin undersøkelsesplikt, og under enhver omstendighet gikk opplysningsplikten foran undersøkelsesplikten, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditapet på kr 375 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente fra 22.11.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger hadde kunnet parkere en bil der, og at det ville vært rart om selger skulle reagert på at en garasje plass fra 60-tallet var mindre enn dagens standarder. Det var heller ikke uriktig å omtale garasjeplassen som dette, når garasjeplassen var i henhold til gjeldende standarder på oppføringstidspunktet. Kjøper kunne ha besiktiget garasjeplassen før avtaleinngåelsen, men gjorde ikke dette, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. Sekretariatet konkluderte videre med at det var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter overtakelsen, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. grunnet størrelsen på garasjeplassen, herunder om kjøper har oppfylt sin undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen, og om betydningen av kjøpers undersøkelsesplikt:

Det at en parkeringsplass kan fremstå liten ved visuell besiktigelse fritar ikke selgeren fra plikten til å formidle sin faktiske kunnskap om dette. Selgeren kan ikke forholde seg taus når det er tydelig at kjøperen ikke evner å tyde "tingens tale", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 157. I Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89 står det også at selger ikke kan forholde seg taus når han positivt vet at opplysningene er ukjente for kjøper. For øvrig står det på s. 96 i odelstingsproposisjonen at selgere generelt bør ha den holdningen at det er bedre å si for mye, og også å si det temmelig selvsagte.

Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at det bør opplyses om det, dersom en parkeringsplass er så liten at den i realiteten ikke kan benyttes til formålet, jf. FinKN 2019-739. Det bør også opplyses om det, dersom det foreligger bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass, jf. FinKN 2021-699.

I denne saken er parkeringsplassen såpass smal at selger nødvendigvis må ha kjent til at moderne biler av normal størrelse ikke kunne parkeres der. Det vises i den forbindelse til at plassen er så smal at kjøper måtte krabbe ut av bagasjerommet på en Toyota Yaris for å i det hele tatt komme seg ut av bilen etter å ha parkert der. En Toyota Yaris er å regne som en liten personbil. Det vises også til J.s reklamasjonsrapport, hvor det konkluderes med at garasjeplassen "ikke under noen omstendighet (vil) kunne tilfredstille krav til bredde for en bil av normal størrelse". Videre vises det til at selger selv ikke benyttet garasjeplassen til parkering, men lot bilen stå parkert ute.

Selger skulle ha formidlet sin kunnskap om garasjeplassens størrelse til kjøper. Slik vi ser det, er det ikke avgjørende for opplysningsplikten at garasjeplassen en gang i tiden tjente sitt formål, når selger visste at dette ikke lenger var tilfellet.

I den grad kjøper kan sies å ha brutt undersøkelsesplikten i denne saken, vil uansett selgers brudd på opplysningsplikten være avgjørende, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Etter retts- og nemndspraksis er det selgeren som har bevisbyrden for at bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Sekretariatet vil påpeke at opplysninger om parkeringsmuligheter er kjøpsmotiverende, og at garasjeplassen fikk en sentral plass ved markedsføringen av boligen.

Kjøpers manglende besiktigelse av garasjeplassen er ikke helt uten betydning for innvirkningsvurderingen. I den fremlagte SMS-korrespondansen med selger skrev bl.a. kjøper at de "ikke tenkte på" å undersøke garasjeplassen på visningen. Slik vi ser det, gir imidlertid ikke kjøpers manglende besiktigelse grunnlag for å konkludere med at opplysningssvikten ikke var av betydning for kjøpet. Opplyses det ikke om annet, må en kjøper kunne gå ut ifra at personbiler av normal størrelse kan parkeres på en parkeringsplass som følger med

et salg. I denne saken har uansett ikke selskapet bestridt at megleren omtalte garasjeplassen som "romslig med plass til ekstra oppbevaring" under visningen. En slik opplysning er helt klart forventningsskapende, og vi ser for øvrig ikke bort ifra at denne opplysningen kan rammes av avhl. § 3-8.

Vi legger uansett til grunn at ansvarsvilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i selskapets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, og utmålingen må skje forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for et verditap på kr 375 000. Det er vist til at takstmann J. anslo verditapet til mellom kr 350 000 og kr 400 000, og til de to vedlagte Finn-annonsene hvor garasjeplasser i området ble lagt ut for salg for prisantydning på hhv. kr 350 000 og kr 400 000. Sekretariatet er enige i at prisavslaget må gjenspeile at boligen ligger i et område hvor parkeringsplasser er ettertraktet, noe som bl.a. kommer til uttrykk ved at den ene parkeringsplassen som lå ute for salg ble kjøpt for kr 450 000 ved salg av nybolig i 2017. Vi er også enige i at det ved fastsettelsen av prisavslaget må hensyntas at garasjeplassen har en verdi, selv om den vanskelig kan benyttes til parkering. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har vi funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende. Det følger av avhl. § 4-12 første ledd at kjøper kan kreve et *"forholdsmessig prisavslag"*. Kravet til forholdsmessighet vil si at forholdet mellom den nedsatte og den avtalte prisen skal tilsvare forholdet mellom verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91). Med eiendommens verdi menes markedsprisen på eiendommen, jf. Rt. 2000 s. 199. Videre følger det av samme høyesterettsavgjørelse, samt nevnte proposisjon s. 108, at det normalt må anvendes skjønn ved fastsettelsen av eiendommens markedsverdi med og uten mangel. Dette medfører at prisavslag som fastsettes etter første ledd, kan bli relativt skjønnsmessig.

Det fremgår av takstmann J.s rapport at hans mandat er å *"gjennomføre befaring, registrering av avvik. Beskrive avviket og konsekvensen av det"*. I hans konklusjon heter det:

Garasjeplassen vil ikke under noen omstendighet kunne tilfredstille krav til bredde for en bil av normal størrelse. Avviket fra en forventet brukbar garasjeplass så stort at opplysninger om størrelse og brukbarhet burde vært opplyst om i prospekt og på visning.

En garasjeplass i samme distrikt vil ha en pris på kr 350-400 000.

Slik nemnda ser det, uttaler takstmannen seg ikke direkte om verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand, selv om prisen på en garasjeplass i samme distrikt vil kunne gi veiledning ved utmålingen av prisavslaget. At prisen på en garasjeplass i samme distrikt ligger i det prissjiktet som takstmannen fremholder, er også underbygget ved fremleggelse av annonser over garasjeplasser som har vært til salgs i området. Det er ikke fremlagt andre fagkyndige uttalelser som kan gi veiledning ved utmålingen av prisavslaget – verken av kjøper eller selskapet. Det bemerkes i denne forbindelse for øvrig at selskapet i nemndsansmodningen ikke spesifikt har imøtegått sekretariatets utmåling av prisavslaget.

Som det er redegjort for over, må fastsettelse av prisavslaget i dette tilfellet bli relativt skjønnsmessig. Nemnda har etter en helhetsvurdering kommet til at den tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved utmålingen særlig sett hen til den dokumenterte prisen for en garasjeplass i samme område,

boligens beliggenhet samt at garasjeplassen som fulgte med boligen fortsatt har en verdi selv om den ikke er velegnet som parkeringsplass.

Nemndas konklusjon er altså at kjøper tilkjennes prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).