

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1087

29.12.2022

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

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

Parkering på eller ved tomten? – antall biloppstillingsplasser – megleransvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En fritidseiendom med hytte oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill., og overtatt av kjøper 6.12.21. I salgsprospektet ble det under overskriften "*Tomten*" bl.a. opplyst at eiendommen stort sett besto av naturtomt og hadde opparbeidet gressplen rundt hytteveggene og gruset parkering. Under overskriften "*Parkering*" ble det opplyst: "*Biloppstilling ved tomten*". Det ble videre opplyst om privat vei som var felles for alle hyttene i hytteområdet, og som ble driftet av utmarkslaget. Umiddelbart etter overtakelsen skal kjøper ha blitt usikker på om parkeringsplassen tilhørte eiendommen. Kjøper kontaktet megler og utmarkslaget for nærmere avklaring.

Utmarkslaget opplyste at det var tinglyst én parkeringsplass på den gamle festekontrakten, men at det i praksis var flere. Utmarkslaget opplyste videre at de ikke ønsket å tinglyse ekstra parkeringsplasser utenfor de enkelte hyttetomtene. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om parkering på tomten, samt at det var holdt tilbake opplysninger om at parkeringen lå utenfor tomten og om at det kun var tinglyst bruksrett til parkeringsplass for én bil. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om biloppstilling "*ved*" tomten, samt at det ikke ble lovet bort antall biloppstillingsplasser i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 112 875, samt forsinkelsesrente fra 11.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende parkering på tomten og antall biloppstillingsplasser, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en fritidseiendom med hytte oppført i 1991.

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

Tomten

Eiertomt på ca. 1.168 m². Tomten er lett skrånet med flate områder rundt hytteveggen. Eiendommen består stort sett av naturtomt og har opparbeidet gressplen rundt hytteveggene og gruset parkering.

(...)

Parkering

Biloppstilling ved tomten.

Vei/vann/avløp

Hytta er tilknyttet offentlig avløp. Privat vann og vei felles for alle hyttene i X Hytteområde. Dette driftes og faktureres av X. Utmarkslag.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under eiendomsopplysninger:

Om tomten:

Skrånende tomt.
Naturtomt med stedets vegetasjon.
Gruset innkjøring og parkering. (...)

Adkomstvei:

Innkjøring fra privat vei.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger som kommentar til spørsmål om "*ladeanlegg/ladeboks for elbil*" opplyst følgende:

Har motorvarmeruttak ved parkeringsplass,

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt signert 19.11.21/21.11.21, og overtatt av kjøper 06.12.21.

Etter at overtakelsesprotokollen var signert dro megler, og kjøper og selger skal ha blitt stående og småprate ved parkeringsplassen før avreise. Kjøper erindret ikke hvordan ordene falt, men etter denne samtalen skal kjøper ha blitt usikker på om parkeringsplassen tilhørte eiendommen.

Kjøper tok kontakt med ansvarlig megler ved salget for en nærmere avklaring. Megler opplyste til kjøper at hun ville foreta nærmere undersøkelser, og kontaktet deretter utmarkslaget.

Den 14.12.21 sendte megler e-post med følgende innhold til utmarkslaget:

Denne hytta ble nettopp overtatt av ny eier.

De har i etterkant blitt usikre på om parkeringen ved hytten tilhører denne hytten, selv om den står på Utmarkslaget sin grunn. Jeg har forsøkt å forklare at alle tomtene i sin tid fikk innregulert to parkeringsplasser og at noen ligger på deres grunn.

Kan dere gi meg en bekreftelse på at disse to plassene vi snakker om her, er avsatt til disposisjon for denne hytte?

I e-post av 14.12.21 svarte utmarkslaget følgende:

Vi bekrefter at det hører parkeringsplass til hytte 408. Det var i utgangspunktet en, se kopi av festekontrakt. De aller fleste har nå to plasser.

Mange p-plasser ligger på friareal, og sånn er det bare.

Megler videresendte korrespondansen til kjøper den 16.12.21, og skrev i denne forbindelse at det ikke var noen usikkerhet rundt parkering. Til dette svarte kjøper at han avventet tilbakemelding fra utmarkslaget om hvorvidt det var snakk om en eller flere plasser. Megler svarte deretter følgende:

Det er enkelt plass til tre biler der.

Kjøper var samtidig selv i kontakt med utmarkslaget, som på spørsmål om hvor mange parkeringsplasser som var tinglyst på eiendommen skrev følgende til kjøper i e-post den 16.12.21:

Det ble tinglyst én på den gamle festekontrakten. Står ikke noe om p-plasser i kontrakt på frikjøp av tomt. I praksis har du flere.

Den 20.12.21 ble det fremsatt reklamasjon over at parkeringsplassen lå utenfor tomten, og at parkeringsplassen har plass til tre biler, men at det manglet tinglyst bruksrett.

Kjøper innhentet Finn-annonsen fra da selger kjøpte eiendommen i 2016, hvor det var opplyst følgende:

Parkering

Det er parkering ved veg ca 25 meter fra hytta.

Kjøper tok deretter kontakt med entreprenør ved firma G., og fikk et pristilbud for opparbeidelse av to parkeringsplasser på tomten til kr 112 875 inkl. mva.

Kjøper var senere i kontakt med utmarkslaget vedrørende muligheten for å få tinglyst bruksrett til flere plasser på parkeringsområdet. I e-post av 29.4.22 opplyste utmarkslaget følgende:

Nå er forespørselen diskutert nøye her.

Vi ønsker ikke å tinglyse ekstra parkeringsplasser utenfor de enkelte hyttetomtene.

I e-post av 20.6.22 forklarte megler følgende:

Det er ikke riktig det som siteres mtp hva som ble spurt/svart på vedr parkering ikke stemmer.

Det ble ikke tatt opp som tema i det hele tatt.

Kjøper parkerte på biloppstillingsplassene da de ankom visningen. Kart i prospekt og øvrige kart viser tomtens skissert. Skulle p-plassene hørt tomte til, måtte kartet vist en tarm ned mot p-plassene.

Kjøper var opptatt av tomten og hvor denne gikk, da det var viktig for de pga ønske om å bygge ut hytten.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke hadde hatt problemer ved bruk av parkeringsplassen, at de ofte hadde hatt flere biler parkert samtidig, og aldri hadde hatt behov for å parkere andre steder.

Kjøper har anført at det er foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om parkering. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning om parkering på tomten, at selger og megler kjente til at parkeringen lå utenfor tomten, og at megler måtte kjenne til at eiendommen kun hadde bruksrett til parkeringsplass for én bil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, for kostnader til å etablere to biloppstillingsplasser innenfor tomten på kr 112 875, med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.4.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak vist til at det i salgsprospektet ble opplyst om biloppstilling "ved" tomten, og at det ikke ble lovet bort antall biloppstillingsplasser i salgsdokumentene. Selskapet bemerket også at saken var lite egnet for skriftlig behandling i Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det var uheldig at opplysninger om parkering var formidlet sammen med opplysninger om tomten, og at opplysningene om at parkeringen lå utenfor tomten med fordel kunne ha vært formidlet på en tydeligere måte i salgsdokumentene. Etter en samlet helhetsvurdering, kom sekretariatet likevel til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av uriktige og mangelfulle opplysninger om parkering på en fritidseiendom. Det er i klagen til nemnda fremsatt krav om prisavslag på kr 112 875 for oppføring av to biloppstillingsplasser på tomten.

Nemnda er enig med sekretariatet i at gode grunner kan tilsi at saken vil kunne bli bedre belyst gjennom umiddelbar bevisføring. Som sekretariatet, har nemnda likevel kommet til at det er forsvarlig å treffe en avgjørelse i saken utelukkende på skriftlig grunnlag.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og vist til følgende:

I salgsprospektet ble det under overskriften "Tomten" opplyst at "Eiendommen består stort sett av naturtomt og har opparbeidet gressplen rundt hytteveggene og gruset parkering". I tilstandsrapporten ble det "om tomten" opplyst om gruset innkjøring og parkering. Sekretariatet er enig med kjøper i at disse opplysningene isolert sett er egnet til å gi en forventning om parkering på egen tomt. I salgsprospektet ble det imidlertid under overskriften "Parkering" kun opplyst om "biloppstilling ved tomten". Dette tilsier at det ikke er parkering på tomten, men ved tomten, hvilket er i samsvar med de faktiske forholdene. Vi kan ikke se at det er noe som tilsier at kjøper hadde grunn til å forvente at det var snakk om forskjellige parkeringsområder. Kjøper synes heller ikke å ha hatt denne oppfatningen. Når det under overskriften som gjelder nettopp parkering kun er opplyst om biloppstilling "ved tomten", er sekretariatet av den oppfatning at kjøper ikke kunne legge til grunn, uten å undersøke forholdet nærmere, at parkeringsområdet var på tomten.

Basert på de bildene som er fremlagt er vi for øvrig av den oppfatning at parkeringsområdet heller ikke fremstår som en naturlig del av tomten, men at området derimot bærer mer preg av å være et felles parkeringsområde langs veien. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet er vår vurdering følgelig at kjøper ikke med rimelighet kunne forvente parkering på tomten.

Kjøper har fremholdt at megler på visning opplyste at "parkeringsplassen tilhører tomten". Ifølge megleren er det ikke riktig det som siteres om hva som ble spurt om/svart på vedrørende parkering, og megler har fremholdt at dette ikke ble tatt opp som tema i det hele tatt.

Sekretariatet vil bemerke at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan kun legge til grunn faktum slik det er dokumentert. Spørsmålet om det er kjøpers eller meglers forklaring som skal legges til grunn som korrekt, er lite egnet for avklaring basert på saksdokumentene. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, og en tvilsrisiko knyttet til hvilke opplysninger megler skal ha gitt muntlig på visning må på dette punktet gå utover kjøper. Ettersom eiendommen har tinglyst bruksrett til én parkeringsplass/biloppstillingsplass, er vi for øvrig av den oppfatning at det ikke er direkte uriktig å si at denne tilhører tomten.

Vi kan heller ikke se at det ved salget er gitt en uriktig opplysning om antall biloppstillingsplasser. I salgsdokumentene er det ikke angitt et konkret antall biloppstillingsplasser, og det er heller ikke opplyst om biloppstillingsplasser eller parkeringsplasser i flertall. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper på annet grunnlag kunne ha en berettiget forventning om et visst antall biloppstillingsplasser. Det er ikke holdepunkter for at kjøper fikk konkrete opplysninger om dette muntlig før avtaleinngåelsen. Ettersom kjøper etter vår vurdering ikke hadde grunn til å forvente parkering på tomten, kan vi heller ikke se at det visuelle uttrykket ga grunn til en forventning om et visst antall biloppstillingsplasser. Basert på de bildene som er fremlagt, synes det for øvrig å være plass til langt flere enn tre biler i det parkeringsområdet som ligger ved tomten, og som nevnt fremstår området etter vårt syn mer som et felles parkeringsområde.

Sekretariatets vurdering er etter dette at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet kunne forvente parkering på tomten. Det ble ikke gitt noen konkret og spesifisert opplysning om antall biloppstillingsplasser. Kjøper kunne forvente parkering ved tomten, hvilket kjøper har fått gjennom en tinglyst bruksrett til én biloppstillingsplass ved siden av tomten. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Etter vår vurdering er det uheldig at opplysninger om parkering er formidlet sammen med opplysninger om tomten, og etter vårt syn kunne opplysningene om at parkeringen lå utenfor tomten med fordel vært formidlet på en tydeligere måte i salgsdokumentene. Ifølge selskapet har selger forklart at det var to andre budgivere "som begge ble forevist tomtegrenser og fikk forklart parkeringsforholdene på stedet under visning". Det at parkeringsforholdene angivelig måtte forklares på visning til andre interessenter indikerer at opplysningene i salgsdokumentene er egnet til å gi et uklart bilde av de faktiske forholdene, og vi påpeker i forlengelsen av dette at selgers opplysningsplikt som et utgangspunkt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Som redegjort for over er vi likevel av den oppfatning at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet kunne forvente parkering på tomten, men derimot ved tomten, hvilket kjøper har fått.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre de momentene som sekretariatet her har vist til. På den ene siden er det altså flere formuleringer i salgsdokumentene som trekker i retning av at tomten hadde parkeringsplass. På den andre siden fremgår det ikke noe sted eksplisitt at et visst antall plasser finnes på tomten, og formuleringen om biloppstilling "ved" tomten sammenholdt med

bildene i salgsoppgaven trekker i retning av at det ikke var noen parkeringsplass på tomten. Nemnda bemerker at det under enhver omstendighet ikke ble gitt noen opplysning som skulle tilsi to parkeringsplasser, slik kjøper har basert sitt prisavslagskrav på. Nemnda er enig med sekretariatet i at formuleringene i salgsoppgaven om parkering med fordel kunne vært like tydelige som ved foregående salgsledd, men har etter en samlet vurdering og under noe tvil kommet til at det ikke er grunnlag for å oppstille opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Derimot mener nemnda at det kan stilles spørsmål ved om det ikke foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 fra meglers side, og at det dermed foreligger en mangel etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler. I henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 4 plikter megler å gi kjøper opplysninger om tilliggende rettigheter. Nemnda finner det noe vanskelig å forstå hvorfor megler i saken ikke fremskaffet opplysninger om den tinglyste bruksretten til parkeringsplass for den aktuelle hytten. Nemnda mener en opplysning om dette kunne ha bidratt til å avklare den tvetydigheten som forelå i salgsdokumentene. I alle fall må dette gjelde når megler etter det opplyste også foresto forrige salg av eiendommen, og det da skal ha fremgått relativt tydelig under *"Parkering"* i annonsen at *"Det er parkering ved veg ca. 25 meter fra hytta"*. Selv om det er uvisst for nemnda om bruksretten ble nevnt den gangen, var nevnte formulering i alle fall egnet til å klargjøre at det ikke var noen parkering inne på selve tomten.

Identifikasjonsansvar etter avhl. § 3-7 forutsetter likevel at innvirkningskriteriet må anses oppfylt. Også her har nemnda funnet vurderingen krevende, kun ut fra dokumentene i saken.

Det er altså tale om en relativt kostbar fritidseiendom, der avviket i høyden gjelder mangel av en enkelt bilstoppstillingsplass på selve tomten. Dette må sammenholdes med hva kjøper rent faktisk fikk – nemlig en tinglyst bruksrett til en parkeringsplass ca. 25 meter fra tomten. På samme areal er det plass til flere biler, og utmarkslaget har i e-post av 16.12.21 bekreftet at *"i praksis har du flere"* enn den ene plassen. Dette underbygges av de fremlagte bildene i saken – det er tvilsomt om noen andre enn eier av den aktuelle hytta kan nyttiggjøre seg av det aktuelle grusarealet ved tomten. I vurderingen av hva som var kjøpsmotiverende for kjøper må det også ses noe hen til at korrespondansen med megler rundt visningstidspunktet midt i november 2021 og i forkant av overtakelsen 6.12.21 i stor grad dreide seg om kjøpers plan om utbygging og utnyttelsesgraden av tomten.

Utgangspunktet i rettspraksis er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en helhetsvurdering kan tenkes å foreligge konkrete forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Kjøper har i denne saken i praksis enkel tilgang til flere parkeringsplasser tett opp til tomten, hvorav en altså er også tinglyst som bruksrett. Tomten var planlagt bygd ut, og så vidt nemnda kan se var det ingen bilder eller kartmarkeringer av parkeringsplasser på selve tomten i salgsdokumentene. Nemnda kan ikke se at kjøper hadde noen berettiget forventning om slike biloppstillingsplasser inne på tomten som han nå har fått etablert, men at forventningsavviket knytter seg til at de eksisterende parkeringsplassene like utenfor ikke er hans eiendom og/eller tinglyst som dette. Den konkrete verdien av dette er vanskelig å beregne, men mest sannsynlig er det tale om en beskjeden verdi. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at forholdet ikke kan sies å ha vært kjøpsmotiverende, og at innvirkningskriteriet ikke kan sies å være oppfylt. Nemnda understreker at umiddelbar bevisføring kan tenkes å føre til et annet resultat, all den tid det da kan bli belyst hvor viktig eiendomsrett/hjemmelsproblematikken for parkeringsplassene var for kjøper på budtidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).