

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-148

14.2.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Parkeringsplass ikke tinglyst – megleransvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. og overtatt av kjøper den 2.8.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det "*medfølger 1 garasje plass*" og at det "*i tillegg følger 1/3 eierskap i en garasje plass (felles plass for 3 boliger)*", begge i et garasjeanlegg like ved boligen. En tid etter overtakelsen fikk kjøper vite at det tidligere hadde vært uklarheter omkring eierforholdene til garasjeplassene. Meglerkontoret sendte en erklæring hvor det sto at den aktuelle boligen i 1979 fikk "*eksklusiv og stedsevarig*" rett til garasje plass i garasjeanlegget, men ved undersøkelser av grunnboksbladet til garasjeanlegget oppdaget kjøper at erklæringen var nektet tinglyst i 1980. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om manglende rettsvern, samt om eierskap til den delte garasjeplassen. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra megler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, samt forsinkelsesrente fra 5.6.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om garasje plass, jf. avhl. § 3-7.

Saken omhandler et rekkehus i Oslo oppført i 1978.

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

Enderekkehus med stor hage, terrasse og utsikt - Innholdsrikt og nyrenovert - Garasje plass - En svært sjelden anledning

(...)

HØYDEPUNKTER

(...) Garasje plass (...)

(...)

PARKERING/GARASJE

Det medfølger 1 garasje plass i G. I tillegg følger 1/3 eierskap i en garasje plass (felles plass for 3 boliger). Det er installert EL-punkt for lading av EL-bil ved garasje plass. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

(...)

TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

(...) Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser

(...)

ØKONOMI

I tillegg til betales det kr. 2 643 i felleskostnader for garasjeplassen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i KPI (...) Boligen er ikke en del av et sameie, men fellesarealene rundt boligene (gnr. .. bnr. ..) er organisert i Sameiet N. som hver av boligene er medier i (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

OM TOMTEN

Ved salg følger 1 garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg beliggende i G. I tillegg følger 1/3 eierskap i en garasjeplass (felles plass for 3 boliger). Det er installert EL-punkt for lading av EL-bil ved garasjeplass. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.19, og overtatt av kjøper den 2.8.19.

Kjøper har forklart at de en tid etter overtakelsen av boligen ble gjort oppmerksomme på at det tidligere hadde vært uklarheter omkring eierforholdene til garasjeplassene. Det ble reklamert overfor selskapet den 13.5.20.

Kjøper kontaktet også meglerkontoret, som sendte en erklæring fra boligutvikler S. datert 20.8.79. I erklæringen sto det at kjøpers bolig som en av flere fikk "eksklusiv og stedsevarig bruksrett" til garasjeplass i garasjeanlegget.

Kjøper undersøkte grunnboksbladet, og oppdaget at rettighetene i erklæringen hadde blitt nektet tinglyst i 1980.

Kjøper fremla deretter en verdivurdering fra eiendomsmegler S.:

(...) Viser til henvendelse ad. vurdering om verdivurdering av betydning av manglende tinglyst rettighet til garasje/parkeringsplass.

Boligen er solgt med egen garasjeplass og en 1/3 rettighet til parkeringsplass (altså plass delt med to andre rettighetshavere).

(...)

Vår erfaring er at det har stor betydning at slike tilliggende rettigheter har rettsvern i form av tinglysing da det ellers vil herske større usikkerhet rundt hvorvidt de vil bestå over tid og dermed ha en viss betydning for oppnådd pris i markedet.

I dette tilfellet forstår jeg det dithen at det i ettertid av salget ble avklart at garasje andel parkeringsplass ikke var sikret ved tinglysing, til tross for at det var opplyst tinglyst i salgsoppgaven.

Boligen har altså fortsatt tilgang på bruk av garasje og parkering men opplysningene om rettsvern er ikke riktig.

En verdifastsettelse av garasjeplass i avhenger i stor grad av hvor i Oslo man befinner seg. Verdien av en garasjeplass i sentrum er betydelig høyere sammenliknet med utkantstrøkene hvor parkering er enklere å finne.

Denne boligen befinner seg i (...). Vi vurderer en garasjeplass og en andel av parkeringsplass til å være verdt til sammen ca kr 500 000,- i dette området.

Alle forhold tatt i betraktning kommer vi frem til at feilaktige oppgitte opplysninger om tinglysing garasjeplass og andel parkeringsplass tallfestes til kr 250 000,-

Garasjeplassen og andel p-plass eksisterer og det er ingenting som tilsier at den vil bortfalle i fremtiden. Dog er det forståelig at det skaper en viss usikkerhet for eier og det vil bety en begrensning i markedsføringen ved

videresalg som vil kunne ha betydning da man må opplyse at garasjeplassen og andel parkeringsplass ikke er tinglyst.

Selskapet fremla følgende forklaring fra selger:

1. Vi har hele tiden forholdt oss til garasjeplassen som vår egen, og har ikke hatt noe bevisst forhold til hvorvidt denne er eiet eller disponert gjennom en evigvarende bruksrett. Utover det regner vi med at vår megler har håndtert de relevante juridiske begrepene korrekt.

(...)

Vi kan bare gjenta at vi aldri har hatt mottatt noen indikasjon på at tilgangen til garasjeplass på noen som helst måte er omstridt eller utsatt.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at opplysningene om "eierskap" til garasjeplass var uriktige, og til at megleren skulle ha avdekket og opplyst om manglende rettsvern.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende verditapet på kr 250 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 5.6.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at det ikke på noe vis var dokumentert at tilgangen til garasjeplass var omstridt eller utsatt. Selger hadde brukt plassen som sin egen, og investerte bl.a. i en el-ladestasjon kort tid før salget. Det var ikke opplyst noe sted at rettighetene skulle være tinglyst. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at nemnda i FinKN 2014-544 uttalte at opplysning om en bruksrett på en annen eiendom skapte en naturlig forventning for kjøper om at rettigheten hadde rettsvern ved tinglysning. Videre pekte sekretariatet på at eiendomsmegleren hadde plikt til å opplyse om at en tilliggende bruksrett ikke var tinglyst, jf. bl.a. Bråthen (2013) s. 310-312 og praksis fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Det forelå dermed mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom megler og selger. Sekretariatet har vist til at nemnda i FinKN 2014-544 uttalte at opplysning om en bruksrett på en annen eiendom skapte en naturlig forventning for kjøper om at rettigheten hadde rettsvern ved tinglysning. Videre har sekretariatet pekt på at en eiendomsmegler etter langvarig praksis og juridisk teori har plikt til å opplyse om at en tilliggende bruksrett ikke er tinglyst. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer fullt ut sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har krevd forholdsmessig prisavslag tilsvarende verditapet beregnet av megler S., totalt kr 250 000, jf. bestemmelsens første ledd. Til dette har selskapet bemerket at det ikke er bevist at rettighetene ikke kan tinglyses.

Sekretariatet vil påpeke at det er kjøperen som har bevisbyrden for at rettighetene ikke kan tinglyses. Rettighetene ble riktignok nektet tinglyst i 1980, men så lenge årsaken til dette er uavklart, er ikke kjøpers bevisbyrde uten videre oppfylt. Erklæringen fra (boligutvikler S.) er klar og utvetydig, og vi er ikke kjent med at noen har motsatt seg kjøpers rettigheter til garasjeplassene. Kjøper har ikke gitt noen forklaring på hvorfor rettighetene evt. ikke skal kunne tinglyses.

Vi mener derfor at kjøper bør undersøke om rettighetene kan tinglyses. Dersom dette lar seg gjøre vil kjøper ha krav på kostnadene tinglysningen medfører, samt et dokumentert beløp som gjenspeiler forskjellen på

eierskap og bruksrett til 1/3 garasje plass. Hvis rettighetene derimot ikke kan tinglyses, så kan fremlagte megleruttalelse hensyntas ved vurderingen av verditapets størrelse.

Slik saken fremstår for oss, finner vi det altså ikke hensiktsmessig å ta endelig stilling til prisavslagens størrelse, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter etter rentel. § 2, men rentebeløpets størrelse vil bero på om rettighetene lar seg tinglyse eller ikke.

Nemnda slutter seg fullt ut også til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).