

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-439

16.5.2022

HDI Global Specialty SE

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

Uriktige/misvisende opplysninger om parkeringsplass? – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 2-4, 3-7, 3-8, og 4-19.

En leilighet i Bergen oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om "2 egne parkeringsplasser" og at "tilhørende leiligheten følger 2 opparbeidede parkeringsplasser". Den 13.5.19 mottok selskapet en reklamasjon fra kjøpers advokat, men det fremgikk ikke hva reklamasjonen gjaldt. Ifølge kjøper oppsto det sommeren 2019 uenigheter med en nabo etter at naboen hadde benyttet parkeringsplassen utenfor kjøpers bolig. Det ble sendt krav til selskapet den 18.11.19 som gjaldt flere mangelsforhold, herunder bl.a. parkeringsplassene. Kjøper viste til at det ble gitt uriktige opplysninger om egen parkeringsplass utenfor leiligheten. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, at tvist om parkeringsplassene oppsto etter risikoens overgang, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Selskapet viste bl.a. til en uttalelse fra styreleder, som forklarte at de øvrige seksjonseierne hele tiden hadde vært innforstått med at parkeringsplassen kun kunne benyttes av eieren av den aktuelle seksjonen. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om parkering, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 215 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en eierseksjonsleilighet i Bergen oppført i 1988.

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

Lys og innbydende leilighet, 2 egne parkeringsplasser, (..)

(...)

BELIGGENHET

(...) Dersom du har bil er det praktisk at eiendommen har egen parkeringsplass, og om du får besøk er det også gjesteparkering her (...)

(...)

STANDARD

(...) Her får du flere egne parkeringsplasser, flott hage og terrasse, gjennomgående god standard og selger kan opplyse om gode solforhold!

(...)

PARKERING

Tilhørende leiligheten følger 2 opparbeidede parkeringsplasser (i følge selger vil det være mulig å parkere 2 biler på den ene, så totalt 3). I tillegg har sameiet gjesteparkeringsplasser.

(...)

INFORMASJON OM SAMEIE

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Parkeringsplasser og gjesteparkering like ved.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.4.19, og overtatt av kjøper den 30.4.19.

Den 13.5.19 mottok selskapet en "*melding om reklamasjon*" fra kjøpers advokat. Det fremgikk ikke av brevet hva reklamasjonen gjaldt, men det sto at reklamasjonen gjaldt "*mistanke om flere rettslige mangler*" og at et firma hadde vært på befaring og bekreftet at det var grunnlag for nærmere undersøkelser. Det ble informert om at det ville "*innhentes sakkyndig uttalelse på forholdet*".

Kjøper har forklart at det sommeren 2019 oppsto uenigheter med en av naboene. Uenigheten oppsto da naboen benyttet seg av parkeringsplassen utenfor boligen til kjøper.

Den 18.11.19 sendte kjøpers advokat påkrav til selskapet. Brevet gjaldt flere forhold, herunder parkeringsplass(er), bad, terrasse, vindu til soverommet og takrenne. Om parkeringsplassene sto det:

Under under-overskriften "**Parkering**" fremgår det følgende:

"Tilhørende leiligheten følger 2 opparbeidede parkeringsplasser (ifølge selger vil det være mulig å parkere 2 biler på den ene, så totalt 3). I tillegg har sameiet gjesteparkeringsplasser".

Ordlyden tilsier at en som eier av leiligheten har tilgang og rett til to opparbeidede parkeringsplasser. I tillegg skal en av disse parkeringsplassene være stor nok til at det er plass til to biler. Ingen annen dokumentasjon trekker i retning av noe annet.

Etter nærmere undersøkelser er det imidlertid uklart og usikkert hvor disse parkeringsplassene er.

På forespørsel til megler opplyser megler i e-post til undertegnede følgende:

"Jeg skal se litt nærmere på det, men jeg har fått bekreftet av både selger og styreleder (...) at grusplassen på siden av boligen blir benyttet som parkering til leiligheten og at det tilhører parkering på fellesparkeringsplass".

(...) har selv kontaktet styreleder (...), som opplyser at det ikke er noe avtale mellom naboene om fordeling av parkeringsplassene.

I e-post av 25.11.19 oppga selskapet at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Selskapet tok forbehold om at det kunne være reklamert for sent, og ba om å få opplyst konkret hvordan og når forholdene ble oppdaget. Kjøpers nye advokat sendte deretter brev til selskapet den 29.7.20, og den 14.12.20.

Kjøper har lagt frem en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstkonsulent S. datert 8.2.20. Ut ifra en samlet vurdering verdsatte S. en parkeringsplass på den aktuelle adressen til mellom kr 200 000 og kr 230 000. Kjøper sendte et nytt påkravsbrev til selskapet den 18.2.21. Her ble det opplyst at det hadde oppstått uenigheter mellom kjøper og naboer "*sensommeren 2019*", og at kjøper først senere samme høst ble oppmerksom på at parkeringsplassen ikke tilhørte boligen eksklusivt.

I e-post av 9.4.21 anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet stilte også spørsmål ved om det var riktig at kjøpers seksjon ikke hadde eksklusiv bruksrett til den aktuelle parkeringsplassen. Det ble vist til at kjøper uansett visste at en eksklusiv bruksrett ikke var tinglyst på seksjonen, jf. kjøpekontrakten og dennes vedlegg, og at det ble opplyst at det var felles eiet tomt. Selskapet opplyste videre at de hadde vært i kontakt med en nabo, og at det hele kunne synes å bero på en misforståelse.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ble gitt uriktige opplysninger om egen parkeringsplass tilhørende leiligheten, og til at selger kjente til at opplysningene var uriktige. Uansett hadde boligen en vesentlig mangel. Reklamasjonen ble inngitt rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd, og for det tilfellet at reklamasjonen skulle anses for sent inngitt, var selskapet avskåret fra å påberope seg reklamasjonsfristen, jf. bestemmelsens tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditapet på kr 215 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, samt at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste videre til at kjøper ikke hadde besvart selskapets spørsmål om når forholdet ble avdekket, og at det ikke var sannsynliggjort at de øvrige seksjonseierne faktisk motsatte seg bruksretten. Kjøper ble bedt om å besvare selskapets spørsmål, og om å fremlegge korrespondanse mellom megler og kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Selskapets anførsler om for sen reklamasjon og at forholdet oppsto etter risikoovergangen, jf. avhl. §§ 4-19 og 2-4, førte ikke frem. Hva gjaldt reklamasjonsspørsmålet, viste sekretariatet til FinKN 2021-954 og FinKN 2022-126, og bemerket at kjøper måtte innrømmes noe tid for å avklare rettighetsforhold. Sekretariatet kom videre til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningene som var gitt ved salget om disponering av parkeringsplasser.

Sekretariatet fant at selskapets anførsel om at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, ikke kunne føre frem. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det er ikke anført noe i selskapets nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda presiserer at den ikke finner det sannsynliggjort at kjøper allerede i mai 2019 oppdaget eller burde ha oppdaget problematikken knyttet til parkeringsplassene. Ut fra de foreliggende opplysningene, herunder blant annet reklamasjonsrapporten fra takstkonsulent S. av 8.2.20, som må forstås slik at parkeringsplassproblematikken ble avdekket etter befaringen 23.7.19, legger nemnda til grunn at kjøper først sensommeren 2019 ble kjent med forholdet.

Hva gjelder den materielle mangelsvurderingen, viser nemnda til at parkeringsplassene i salgsdokumentene ble omtalt som "egne" og "tilhørende leiligheten". Videre var det opplyst om "felles eiet tomt". Ut fra disse opplysningene finner nemnda at kjøper kunne forvente at leiligheten hadde en eksklusiv bruksrett til de omtalte parkeringsplassene.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra nemndas drøftelse siteres:

Selskapets henvisning til kjøpekontrakten og dennes vedlegg er etter vårt syn ikke egnet til å endre kjøpers forventninger om en eksklusiv bruksrett. Kjøpekontrakten ble utformet etter avtaleinngåelsen, og det fremkommer heller ikke av denne at seksjonen likevel ikke har en eksklusiv bruksrett til det aktuelle arealet, eller at en slik bruksrett ikke er formalisert. Det er videre noe uklart hvilke "vedlegg" selskapet sikter til. I den grad selskapet sikter til at bruksretten ikke var nevnt i vedtektene, er vi ikke kjent med at disse ble forelagt kjøper før avtaleinngåelsen. Motstridende opplysninger som fremgår av vedtekter er uansett ikke egnet til å korrigere sentrale opplysninger som gis i salgsprospektet. Se følgende utdrag fra FinKN 2017-346:

"Nemnda er kommet til at det er gitt en uriktig opplysning ved salget og at denne har innvirket på avtalens innhold, jf. avhl. § 3-8. Informasjonen i salgsprospektet under punktet om nøkkelinformasjon og punktet om diverse taler for at borettslaget eide parkeringsplassen som det fulgte med bruksrett til. Det er ikke avgjørende at det i taksten og i andre vedlegg til prospektet, er inntatt opplysninger som kan tale for at borettslaget leier parkeringsplassene, og ikke er eier av de."

Det kan også tenkes at selskapet sikter til at en eksklusiv bruksrett ikke var nevnt under punktet "Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter" i salgsprospektet. Vi viser imidlertid til nylig avsatte FinKN 2022-148 og FinKN 2014-544, hvor nemnda slår fast at en opplysning om en bruksrett på en annens eiendom gir en forventning om at rettigheten har rettsvern ved tinglysning. Her er det riktignok tale om rettigheter i fellesarealer. Når boligen først markedsføres med en eksklusiv bruksrett bør det uansett komme tydeligere frem at bruksretten ikke er formalisert enn at rettigheten ikke står oppført under opplysningen av tinglyste forhold og rettigheter. For en alminnelig forbrukerkjøper kan det være vanskelig å sette seg inn i en slik opplysning av tinglyste forhold og rettigheter/servitutter, og det må generelt kreves at "opplysningen rettes på en måte som er like effektiv som den måte den opprinnelig er gitt på", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 91.

Sekretariatet finner derfor at kjøper kunne forvente at seksjonen hadde eksklusiv bruksrett til parkeringsarealet, og at denne rettigheten i det minste var formalisert gjennom vedtektene.

Opplysningene som selskapet fikk av styrelederen kan imidlertid tale for at det faktisk foreligger en avtale om eksklusiv bruksrett. Styrelederen har forklart at det var selger som opparbeidet den aktuelle parkeringsplassen i sin eiertid, og at de tre øvrige seksjonseierne hele tiden har vært innforstått med at parkeringsplassen kun kan disponeres av eieren av den aktuelle seksjonen. Etter avtale med selger hadde naboene i etasjen over tidvis fått låne parkeringsplassen. Ifølge selskapet hadde ikke selger opplevd uenigheter eller utfordringer knyttet til bruken av parkeringsplassen i sin eiertid. Det kan dermed synes som at det foreligger en avtale mellom seksjonseierne om at det i utgangspunktet kun er eieren av den aktuelle seksjonen som kan disponere over parkeringsplassen. Samtidig er vi ikke kjent med at en slik avtale er formalisert.

Som nevnt mener vi at kjøper kunne forvente at bruksretten i det minste var formalisert gjennom vedtektene, og på dette punktet har vi funnet at opplysningene som ble gitt var misvisende, jf. avhl. § 3-8 første ledd, jf. avhl. § 3-7 første pkt. For den gjengse kjøper må det normalt antas å være av betydning om en rettighet over annen manns eiendom er formalisert eller ikke, jf. i den retning FinKN 2022-148. Det vises til at uklarheter rundt eier- og rettighetsforhold er egnet til å skape konflikt og kan lede til rettstap. Vi anser innvirkningsvilkåret oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er ikke anført noe i selskapets klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4 andre ledd.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Det er heller ikke for nemnda avklart med de øvrige seksjonseierne om de faktisk motsetter seg kjøpers eksklusive bruksrett til parkeringsplassen og eventuell formalisering av denne, noe som har betydning for om det foreligger et verditap på kjøpers hånd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).