

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-476

25.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Parkeringsplass på sameiets fellestomt – uriktig opplysning? – utmåling – avhl. §§ 3-8, 4-12, og 4-19.

En leilighet i Trondheim oppført i 1913 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 2.1.18. I salgsprospektet, under punktet for parkering, ble det opplyst at det "*på sameiets fellestomt disponeres en oppstillingsplass*". I forbindelse med videresalg av boligen i 2021 ble kjøper gjort kjent med at deler av den aktuelle parkeringsplassen lå på tomten til naboeiendommen. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. det var reklamert for sent, og at det ikke forelå et avvik fra avtalen. Nemnda kom til at var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 000, samt forsinkelsesrente fra 27.8.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysning om parkering, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en leilighet i Trondheim oppført i ca. 1913.

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

Parkering

På sameiets fellestomt disponeres en oppstillingsplass. Parkeringsplassen har innkjøring fra (gate).

Det ble ikke gitt opplysninger i egenerklæringen eller tilstandsrapporten av relevans for saken. Vedlagt salgsoppgaven lå bl.a. situasjonskart over eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.11.17, og overtatt av kjøper den 2.1.18.

Finansklagenemnda Eierskifte behandlet tvist mellom partene vedrørende arealavvik i FinKN 2021-612, hvor nemnda konkluderte med at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

I forbindelse med videresalg av boligen juni 2021, ble kjøper kjent med at en del av parkeringsplassen tilhørte naboeiendommen. Kjøper reklamerte til selskapet den 14.6.21.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler, som la til grunn at forholdet ville medføre et verdiminus på mellom kr 150 000 og kr 200 000. Megler presiserte senere i en e-post at verdivurderingen kun gjaldt for den ene parkeringsplassen.

Selskapet har opplyst at boligen ble solgt i juni 2021, og avhendingen ble tinglyst den 16.7.21.

Selskapet viste til at boligen ved videresalget ble solgt med opplysning om "*egen p-plass*" og "*egen*

parkeringsplass med privat elbil-lader". Selskapet har fremlagt skjermbilde av annonsen på finn.no.

Kjøper har til dette presisert at forholdet ble oppdaget i forbindelse med salgsprosessen, og at det var naboen som tok kontakt med eiendomsmegler og ba om at opplysningene ble rettet. Kjøper opplyste at salgsoppgaven senere ble endret, og at alle interessenter ble informert muntlig. Kjøper har fremlagt bekreftelse fra megler på at salgsoppgaven ble endret. Kjøper har også fremlagt e-post fra eier av naboeiendommen til megler datert 3.6.21:

Ser at dere formidler salg av bolig i (kjøpers bolig) der det står at den selges med fast parkeringsplass. Den parkeringsplassen befinner seg på min tomt (...), og det er ikke inngått noen avtale om leie av p-plass med noen av naboeiene (...) så lenge jeg har eid huset (..) (siden årsskiftet 1988/89). Mesteparten av denne p-plassen ligger som nevnt innenfor mine tomtegrenser (en liten del ligger utenfor). Det ble satt opp en oppmålingsmarkering for tomtegrensen der for et par år siden, men den er forsvunnet. Har latt naboer fra (...) parkere biler på min tomt, men de har ingen tinglyst rettighet eller skriftlig avtale om dette. Ber om at dette endres i salgsoppgaven.

Kjøper har også fremlagt kart over det aktuelle området, samt SMS-korrespondanse mellom kjøper og eier av naboeiendommen. Kjøper har videre anført at flytting av parkeringsplassen lengre inn på sameiets tomt ikke var praktisk gjennomførbart, bl.a. fordi parkeringsplassen grenset til en bratt skråning.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om parkeringsplassen som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 175 000, og forsinkelsesrente fra 27.8.21.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter selskapets oppfatning var det ikke gitt en uriktig opplysning som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte selskapet at det ikke var påvist noe avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, og følgelig heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet la til grunn at kjøper først ble kjent med forholdet ved videresalget i juni 2021, og kom videre til at det var gitt en uriktig opplysning om at leiligheten disponerte en oppstillingsplass på sameiets fellestomt, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonen er fremsatt i rett tid, og viser til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er videre også enig med sekretariatet i at det foreligger en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 om biloppstillingsplassen, og at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Nemnda slutter seg her til sekretariatets begrunnelse:

Det fremstår som noe uklart hvor stor del av parkeringsarealet som ligger på henholdsvis sameiets tomt og naboens tomt. Sekretariatet forstår det likevel slik at arealet som er benyttet til parkeringsplass i hovedsak ligger utenfor sameiets tomtegrense, og at benyttelse av parkeringsplassen krever samtykke fra eier av naboeiendommen. Det er heller ikke mulig å flytte parkeringsplassen lengre inn på sameiets tomt.

I lys av ovennevnte fremstår opplysningen om at leiligheten disponerer en oppstillingsplass på sameiets fellestomt som uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet finner videre at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at opplysningen etter sin art normalt vil virke inn på en kjøpsavtale. Det er her tale om en leilighet i et

sentrumsnært område i Trondheim, og hvor kjøper ved salget ble forespeilet én biloppstillingsplass på sameiets fellestomt. Kjøper kan trolig fortsatt benytte den aktuelle parkeringsplassen etter samtykke/avtale med nabo, men dette vil imidlertid innebære en mer uforutsigbar og usikker løsning sett i forhold til om parkeringsplassen lå på egen/sameiets tomt.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noe dokumentert økonomisk tap på kjøpers hånd, og nemnda har heller ikke fått seg forelagt noen opplysninger om hvilken betydning som kjøpers korreksjon om biloppstillingsplassen fikk for videresalget. Nemnda viser til at avhl. § 4-12 ikke forutsetter at det foreligger noe økonomisk tap, men at mangelen i alle fall må representere en verdireduksjon ved eiendommen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107. Dersom mangelen ikke har noen negative økonomiske konsekvenser, vil den ikke kunne kompenseres ved prisavslag. Nemnda har likevel kommet til at det anses sannsynliggjort at korreksjonen av opplysningene om eiendomsforholdene for biloppstillingsplassen medførte en viss forringelse av eiendommen. Det vises her til den usikkerhet som ligger i fremtidig benyttelse av plassen. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets utmåling av kr 100 000 i prisavslag.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd, og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).