

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1087

26.11.2024

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

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

Garasje med begrenset parkeringsmulighet – avtale med nabo – opplyst om "parkering i garasje og på tomt" – selgers opplysningsplikt – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 5,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.21. Det ble opplyst ved salget om "parkering i garasje og på tomt", og boligens garasje var markedsført som et av boligens "høydepunkter". Videre ble det opplyst at boligen ble solgt fri for heftelser. Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. tinglyste forhold/avtaler. Noe tid etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på en avtale mellom selger og naboen, som innebar at garasjeplassen ikke kunne benyttes til inn- og utkjøring når naboen sto parkert på plassen utenfor i samme tidsrom. Kjøper anførte at selger ga uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at kjøper var orientert om avtalen og pekte på at denne uansett ikke var tinglyst. Videre påpekte foretaket at garasjeplassens størrelse hadde vært synlig på visning, og at kjøper i alle tilfeller hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 250 000, samt krav om forsinkelsesrente fra 2.4.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende parkeringsmuligheter, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1959.

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

Flott enebolig m/mange muligheter i populært område Garasje - Veranda - Barnevennlig!

(...)

Parkering: Parkering i garasje og på tomt.

(...)

Høydepunkter:

Innholdsrik enebolig.

Garasje.

Veranda.

Nærhet til natur og sentrum.

(...)

Generelt om andre bygg: Garasje integrert i boligen. Støpt gulv, vegger av pusset betongstein. Leddport i tre. Også i Finn-annonsen, var "Garasje" listet opp under overskriften "Høydepunkter".

I verditakst datert 9.11.21 utarbeidet av takstingeniør S. fremgikk følgende:

Garasje integrert i boligen. Støpt gulv, vegger av pusset betongstein. Leddport i tre.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2015, og hadde bodd i boligen i 4 år og 11 måneder. På spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen, hadde selger svart "nei". Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite om.

Boligen ble solgt ved kjøpekontrakt datert 27.11.21, og overtatt av kjøper den 17.1.22.

Etter overtakelsen gjorde naboen kjøper oppmerksom på en avtale mellom selger og naboen, som medførte at kjøpers garasje i praksis ikke kunne benyttes til ut- og innkjøring når naboen sto parkert på plassen foran garasjen i samme tidsrom.

Det ble fremlagt e-post datert 4.9.22 fra nabo S. til kjøper:

With reference to our conversation yesterday I'm sending you the agreed regulations for our property. Its important to emphasize that the previous owner – never – in the five years of his residence has used the garage for parking as he bought his house with these regulations. He used the garage for storage purposes only, and always parked his car on the side of the house – as this is the clear agreement which was determined before his and our purchase.

We bought our house with the same regulations, whereas it was an important matter to us for even buying the house.

I don't have knowledge about what you have been promised when you bought the house from the previous owner –but its safe to say that the previous owner not under any circumstances can sell you a better position than he himself had in his residence.

If you have been promised a house with a garage that you can use for everyday parking, I highly recommend for you to seek legal counsel. This is not an issue between us and you, but between you and the previous owner and/or the real estate agent. If you have any questions or need more information I will be happy to assist you.

Kjøper tok da kontakt med megleren som gjennomførte salget i e-post av 5.9.22. I e-posten hadde kjøper vedlagt sameiets vedtekter:

This weekend, we were told directly by the owners of 10a that we do not have a right to park in our own garage(!), since only they have the rights to car-access to the area between our houses. However, it states clearly in the salgsoppgave "Parkering i garasje og på tomt". This would be a serious situation if legally we do not have rights to park in this area, because of a contract we were not informed about.

Before getting legal advice, we would like to understand why we were not informed about this contract (...)

Megleren svarte i e-post datert 5.9.22:

To be honest with you I have not seen this document before so it was not in my understanding that this was written in a contract.

I would recommend you to contact your buyers insurance. Did you take the insurance? If yes, I can send you an e-mail on what to do.

Kjøper reklamerte deretter til foretaket den 3.3.23:

Ifølge salgsdokumentene har selger tegnet eierskifteforsikring, og denne henvendelsen sendes derfor direkte til dere.

Etter overtakelse har mine klienter avdekket forhold de mener utgjør en mangel ved eiendommen og som det her reklameres over. Mine klienter har blitt kontaktet av naboen (...) vedrørende arealet utenfor deres

garasje. Naboen hevdet mine klienter ikke hadde rett til å bruke sin garasje til parkering i hverdagen. Mine klienter ble deretter gjort oppmerksom på at det er inngått en avtale om at området foran garasjene disponeres av naboene, og at de har muligheten til å parkere der. Når naboen plasserer sin bil foran sin garasje, er det ikke mulig for mine klienter å kjøre inn i sin egen garasje. Den har derfor ingen verdi som en garasje, og kan kun brukes som bod.

(...) Det bes også om selgers kommentarer til forholdet, og en redegjørelse for hvorfor mine klienter aldri ble informert om vedtakene som gjør garasjen ubrukelig.

Kjøper innhentet en verdivurdering av 15.5.23 fra eiendomsmegler H.:

Jeg har nå vært på befaring og gjort nærmere undersøkelser. Ut ifra vår erfaring så er en garasjeplass verdt 200 000 eller mer. I dette tilfellet så forstår jeg det sånn at garasjen kan brukes som bod og at eier kun har en utendørs biloppstillingsplass til rådighet (ved siden av huset), dette er en stor forringelse av attraktiviteten til boligen og kjøpegruppen antas å bli mindre. Ut ifra dette vurderer jeg at verdien til boligen er sunket med 250 000.

Ifølge foretaket, hadde naboen forklart at kjøper var kjent med avtalen før budaksept. Foretaket har gjengitt et utdrag fra naboens redegjørelse av hendelsesforløpet datert 15.2.24:

Basert på de opplysninger vi har fått så fikk [Kjøper] denne informasjonen før de innga bud. [Selger] og eiendomsmegler bekreftet dette til oss før seksjonen var solgt. Vi ble betrygget om at dette skulle ikke bli et problem og kjøperne var godt kjent med praksis/vedtekter omkring parkering og utnyttelse.

Det som kom som en stor overraskelse på oss etter så lang tid (september 2022) hevdet at vedtektene var ukjent for dem. Min samboer X. stod parkert i vår innkjørsel og ble plutselig beordret til å flytte bilen og aldri parkere der igjen. Fra de flyttet inn i januar 2022 hadde dette aldri vært et tema og bilen vår hadde stått parkert der regelmessig (slik den har gjort i alle år).

Med bakgrunn i denne hendelsen oversendte vi på nytt gjeldende vedtekter som har vært praktisert og gjeldende siden (...) 2014.

I e-post datert 21.2.24 besvarte foretaket kjøpers henvendelse:

Det bestrides at garasjen ikke kan brukes. Selger har anvendt garasjen i sin eiertid. Garasjen er imidlertid svært liten, hvilket kjøper også er kjent med, og den daglige bruken har følgelig vært begrenset.

Oversendte dialog viser i alle tilfeller at kjøper var kjent med forholdet i september 2022. På tross av dette ble ikke reklamasjon fremmet før mars 2023.

I e-post av 20.2.24 svarte foretaket følgende på kjøpers oppfordring om en uttalelse om kjennskap til at avtalen med naboen forhindret kjøreadkomst til garasjen:

Det stemmer. Boligen i seksjon A var lagt ut for salg under samme meglerfirma i samme tidsperiode, og naboen i den aktuelle seksjonen fastholder at kjøper var gjort kjent med sameieavtalen. Uansett har dette vært et tema lenge før reklamasjon ble fremmet.

I e-post datert 22.2.24 forklarte foretaket seg ytterligere om saksforholdet:

Selger og nabo har hatt en god dialog om bruken av garasjen, og selger har kunnet benytte garasjen til det tidligere nevnte. Videre er det ikke slik at naboens bil alltid står parkert utenfor garasjen, og at inn/utkjøring alltid er avskåret. Sporadisk inn og utkjøring har ikke vært noe problem i selgers eiertid. Garasjen er svært liten. Den daglige bruken av garasjen vil følgelig uansett begrense seg selv lys av plassen.

I e-post fra kjøper datert 22.2.24 ble det stilt spørsmål om hvordan selger mente at naboens rett til parkering foran garasjen ikke var til hinder for kjøpers parkering, hvor foretaket forklarte følgende i e-post samme dag:

Garasjen har hovedsakelig blitt anvendt til vinterlagring av bil. Andre deler av året har garasjen blitt sporadisk anvendt til parkering.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra N. takst av 8.10.24 for "bod i stedet for garasje" datert 3.10.24, som estimerte en verdiforringelse på kr 150 000 (inkl. mva.).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble ikke opplyst om avtalen med naboen før salget, selv om garasje og parkeringsmuligheter ble fremhevet ved markedsføringen. Reklamasjonsfristen var overholdt, ettersom kjøper kontaktet megleren få dager etter første kontakt med naboen. Kjøper har vist til at selger uansett var sterkt å bebreide, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 000, samt forsinkelsesrenter fra 2.4.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 3-10, og har i tillegg anført til at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at avtalen ikke var tinglyst på eiendommen, og at avtalen ikke hindret kjøper i å bruke garasjen til parkering eller medførte noen bruksmessige begrensninger. Garasjens størrelse og plassering var synlig for kjøper på visning, og kjøper ble orientert om avtalen før salget. Kjøper reklamerte til foretaket først 6 måneder etter å ha oppdaget forholdet, og selger hadde aldri opplevd parkeringsavtalen som et problem.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøpers henvendelse til megleren var fristavbrytende, jf. bl.a. FinKN 2024-341 og FinKN 2020-913. Sekretariatet la videre til grunn at selgers opplysningsplikt iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8 var misligholdt, og at det var uten betydning hvorvidt kjøper kunne bestride avtalen, jf. avhl. § 4-17 tredje ledd. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det ikke er omtvistet at kjøper har reklamert rettidig og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet naboens rett til å parkere utenfor kjøpers garasje i henhold til skriftlig sameieavtale uten at det var opplyst om avtalen før budaksept. Kjøper har krav på prisavslag, og nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget skal utmåles etter reglene i avhl. § 4-12 første ledd, altså med utgangspunkt i det verdiminuset mangelen utgjør.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen:

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler H. på kr 250 000. Hun har på generelt grunnlag uttalt at en garasjeplass er verdt kr 200 000 eller mer. Foretaket har på sin side vist til at prisavslaget er satt for høyt, og har bemerkt at estimatet tar utgangspunkt i at boligen i realiteten ikke har garasje, og til at avtalen ikke stenger fullstendig for bruk.

Sekretariatet er enige med foretaket i at garasjeplassen fremdeles vil ha en verdi for kjøper, og bemerker at den fremdeles kan brukes til både oppbevaring og lagring av gjenstander, samt til biloppstilling med de begrensningene som ellers følger av avtalen. Vi er likevel av den oppfatning at avtalen innebærer en verdiforringelse. Det vises her særlig til at bruk av plassen er uforutsigbar og usikker, og at dette vil utgjøre en merbelastning for kjøper i hverdagen.

Nemnda er enig i dette.

I anledning nemndas behandling av saken, har kjøper innhentet en "Fleksibel rapport" 8.10.24 fra N. takst. I rapporten heter det:

N. takst AS oppdrag går hovedsakelig på fastsettelse av verdireduksjon på å ha en bolig med bod i stedet for garasje.

Garasjen er på 17 kvm. i dag og prisendringer er beregning på at det er en bod, slik den brukes i dag.

N. takst anslo at verdiforringelsen av boligen "når det er bod i stedet for garasje" til kr 120 000 pluss merverdiavgift.

Nemnda konstaterer at det er en forholdsvis stor forskjell mellom de to fagkyndige vurderingene av verdiforringelsen. Det er videre noe uklart hvorfor N. takst legger merverdiavgift til den anslåtte verdiforringelsen. Etter nemndas syn illustrerer de to fagkyndige vurderingene at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd må fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, hvor det særlig ses hen til hvilken betydning sameieavtalen har for kjøpers bruk av garasjen.

Sekretariatet fastsatte prisavslaget til kr 100 000, og nemnda er etter en samlet vurdering kommet til at dette er passende – også sett i lys av rapporten fra N. takst av 8.10.24.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).