

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-342

24.4.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – uriktige opplysninger om solforhold – for liten garasjeplass – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En leilighet ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.11.22. Før kjøper la inn bud, ble solforholdene tatt opp skriftlig mellom kjøper og megler. Megleren videreformidlet informasjon fra selger om at det var gode solforhold fra kl. 12 til kl. 20, at det var en periode med noe skygge grunnet trær, men at det hadde vært diskusjon i sameiet om å tynne ut trærne på eiendommen. I salgsprospektet fremgikk det også at det fulgte med en garasjeplass i delt garasje med el-billader. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at terrassen bare fikk sollys fra kl. 12-16. Kjøper fikk også problemer med å kjøre bilen inn og ut av garasjeplassen når naboen sto parkert, ettersom garasjeplassene var for små. Kjøper anførte at begge forholdene utgjorde et avvik fra kjøpers forventning, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst om vegetasjon på eiendommen som kunne påvirke solforholdene, og at det ikke fremsto som umulig å parkere en normal bil i garasjen. Nemnda kom til at uriktig opplysning om solforhold utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av solforhold og størrelse på garasjeplass, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1966.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at han hadde bodd i boligen i tre år og fem måneder.

Kjøper har etter overtakelsen fremsatt reklamasjon vedrørende to forhold; boligens solforhold og garasjeplassens størrelse. Forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Solforhold.

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

Pen 3-roms leilighet stor, vestvendt markterrasse og direkte adkomst til sameiets felles grøntområder.

Leiligheten har en god planløsning med bl.a. kjøkken og stue i åpen løsning. Terrassen er skjermet med god plass til sittegrupper, loungemøbler og grill.

Før avtaleinngåelsen kontaktet kjøper megler med spørsmål om solforholdene på eiendommen.

Megler videreformidlet følgende opplysninger fra selger:

1. Hvordan er solforholdene på uteplass om sommeren? (fra og til kl.)

Gode solforhold fra kl 12 til kl 20, dog er der periode med noget skygge pga træer på grunden. (Der har været diskussion i sameiet omkring at tynde du i træerne på grunden)

I mai 2023 skal kjøper ha oppdaget at terrassen bare fikk sollys fra kl. 12-16, og fremsatte 16.5.23 reklamasjon vedrørende forholdet.

Kjøper engasjerte eiendomsmegler T. til å vurdere solforholdene på eiendommen, og hvilket verdiminus som eventuelt forelå som følge av at terrassen ikke fikk sol etter kl. 16. I vurdering av 28.6.23 fremgikk det bl.a. at på befaringsdato 22.6.23 kom solen på terrassen fra ca. kl. 12-12.30. Terrassen ble helt skyggelagt rundt kl. 17. Når det gjaldt verdiminuset tilknyttet solforholdene, fremgikk følgende av vurderingen:

Solforhold er et av de store kriteriene ved kjøp og av betydning for alle typer boliger med balkong, terrasse eller hage. Interessenter i markedet er stort sett alltid opptatt av hvordan solforholdene er, og spørsmål om solforhold er en gjenganger på visning. Interessenter er spesielt opptatt av ettermiddag- og kveldssol siden man normalt er på jobb på dagtid. Timene utover ettermiddagen/kvelden er for mange de mest verdifulle. Leiligheten har en markterasse på 30 m2 som naturlig nok egner seg veldig godt til hygge, grilling og soling. Det at terrassen er så romslig og anvendelig øker sjansen for at man er opptatt av solforholdene, og rikelig med sol kan være en avgjørende faktor for mange interessenter i markedet. Etter 15 år i bransjen har jeg ved flere anledninger opplevd at dårlige eller manglende solforhold etter normal arbeidstid har gjort at folk ikke er interessert i boligen, som videre fører til færre budgivere og følgelig redusert pris og/eller et tidkrevende salg.

Selgers opplysning om gode solforhold fra kl. 12-20 stemmer ikke overens med mine observasjoner 22.06.23. På det beste så stemmer det at man har sol fra ca. kl. 12.00, men ikke frem til kl. 20.00. De viktigste timene for mange interessenter er fra kl 16-17 og utover. I disse timene er det ikke sol på terrassen. Hovedårsaken er høye trær og beplantning i "skogen" foran terrassen.

Solforhold må etter mitt syn vurderes skjønnsmessig og man må basert på erfaring anta hvordan interessentene i markedet ville reagert dersom man fikk korrekt informasjon om solforhold. Hvor mange ville mistet interessen om man fikk info om at solen går rundt kl 16-17? Det er påregnelig at mange ville mistet interesse for leiligheten og heller funnet et objekt med bedre solforhold.

Manglende ettermiddag- og kveldssol vil med stor sannsynlighet føre til en lavere salgspris som følge av mindre interesse og/eller tap av budgivere. Solforholdene samstemmer ikke med det som er opplyst og etter mitt syn er det et verdiminus at terrassen ikke har sol fra ca. kl. 16.00 til kl. 20.00 som opplyst.

Min skjønnsmessige vurdering er at verdiminuset for tapte/dårlige solforhold utgjør +/- kr 400 000,-

Ifølge foretaket har selger gitt følgende tilbakemelding om solforholdene:

I forhold til solforhold i leiligheten har vi opplyst mægler om hvad vores oplevelse har været de 3+ år vi/jeg boede der. Min oplevelse har været det som mægler har beskrevet. Leiligheten ligger med en stor naturgrund ud til terrassen så forholdene ændres med sæsonen og ændringer i bevoksningen.

2. Størrelse på garasjeplass.

I salgsprospektet fremgikk det at det var installert ladeanlegg for elbiler i sameiet de siste fem årene, og at kostnader til garasje utgjorde en del av felleskostnadene. Det ble videre bl.a. opplyst om følgende:

PARKERING

Med leiligheten følger garasjeplass (nr. X) i delt garasje med elbillader. Garasjen har automatisk portåpner.

Sameiet har også egne gjesteparkeringsplasser langs (Adresse) som kan benyttes med gjesteparkeringsbevis som lastes ned fra sameiets hjemmesider.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at boligen hadde ladeanlegg/ladeboks for elbil i tilhørende garasje.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i delt garasje med installert el-bil lader.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen problemer med å kjøre inn og ut av boligens garasjeplass når naboens bil sto parkert på plassen ved siden av. Kjøper fremsatte reklamasjon vedrørende dette 5.2.23.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport av 4.4.23 fra S. Takst AS om forholdet. Det fremgikk av rapporten at boligens garasje var fra ca. 1966 og var bygget etter datidens standard og størrelse. Det fremgikk videre av rapporten at garasjeplassen ikke hadde en størrelse som tilfredsstilte dagens krav til en garasjeplass/biloppstillingsplass, og at den var for liten for langt de fleste biler i dagens bilpark. Takstmannen konkluderte slik:

Garasjeanlegget fremsto ved befaringen som et garasjeanlegg bygget etter størrelsesnorm fra 1960-tallet.

Det er ikke opplyst at det er gjort endringer etter opprinnelig oppføringsår som har påvirket parkeringsplassenes størrelse. Den foretatte befaringen og vurderingen har ikke avdekket avvik i forhold til faktisk bygg og faktisk størrelse på garasjeplassen/biloppstillingsplassen prosjektert og oppført på 1960-tallet.

Det anses at de mottatte dokumenter som ble benyttet i forbindelse med boligsalget viser at verken (...) salgsoppgave eller (...) tilstandsrapport har vurdert garasjeplassen/biloppstillingsplassen. Dersom det var gjort burde størrelsen vært oppgitt i bredde og lengde samt antall m2 og samtidig kommentert.

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering av garasjeplass datert 8.5.23 fra eiendomsmegler T., hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Vurdering:

Det er positivt med fast garasjeplass, spesielt i et område hvor det er relativt vanskelig med gateparkering og generelt få parkeringsmuligheter. Svært mange interessenter har garasje/fast parkering som et kriterium ved kjøp av bolig og man treffer et bredere marked med garasjeplass enn uten. Garasjeplass i dette området kan ikke sammenlignes med prisene for garasjeplass i sentrum, som ligger betraktelig høyere i pris, men en garasjeplass i dette området er likevel verdifullt solgt separat eller med boligen.

Verdiminus (verdi) av at det er en anvendelig garasjeplass for dagens bilpark:

Dersom plassen hadde vært anvendelig for nåtidens biler er min vurdering at plassen er verdt +/- kr 300 000. Det selges få separate garasjeplasser i dette området (de fleste selges med leilighetene) slik at det er vanskelig å vise til garasjer som er solgt separat. Til sammenligning solgte undertegnede en garasjeplass i [Adresse1] (fullt anvendelig i felles garasjeanlegg) til kr 225 000,- for noen år siden. Garasjeplass over veien, i nyprosjektet [...], blir omsatt for ca. kr 450 000,- (nytt, toppmoderne garasjeanlegg). På finn.no ligger det p.t. garasjeplasser utenfor sentrumskjernen til salgs i prissjiktet kr 150 000-450 000,-.

Verdiminus (verdi) slik garasjeplassen er i dag:

Størrelsen til garasjeplassen slik den er i dag gjør den lite anvendelig til hovedvekten av biler i dagens bilpark. For å få glede av garasjeplassen slik den fremstår så må man ha en mindre bil. Selv med en mindre bil er det utfordrende å stige ut av bilen/åpne dører for å komme seg ut. Til tross for plassens lille størrelse har garasjeplassen likevel en verdi, enten til en liten bil eller som lagringsplass. Slik garasjen fremstår i dag er den etter min vurdering verdt +/- kr 100 000,-.

Kjøper har oppgitt at en nabo via SMS og telefon har opplyst at selger tidligere skal ha brukt gateparkering da det ikke var plass i garasjen. Ifølge foretaket har selger ikke benektet at han tidligere har benyttet gateparkeringen, men at dette skyldtes at selger hadde en svært lang bil som var ca. 5 meter lang, og plassen ble dermed for kort for hans bruk.

Kjøper har kommentert følgende:

Det jeg kjøpte var garasje med el-bil lader. Jeg er helt avhengig av å lade annenhver dag og jeg bruker mye tid på dette nå. Og det er ikke alltid jeg finner gateparkering og det setter meg i en vanskelig situasjon.

Foretaket har fremlagt en verdivurdering av 21.2.4 fra megler Ø., som estimerte et verditap som en følge av at garasjeplassen var liten på kr 150 000. Om solforholdene, fremgikk følgende:

I annonse og salgsoppgaven er denne beskrevet som vestvendt, men det er ingen lovnader om "gode solforhold", eller "solrik terrasse". Derimot har selger gitt opplysning om at det er gode solforhold på terrassen kl 12 til kl 20. Kjøpersiden har innhentet en rapport fra (megler T.) med målinger som viser at det ikke er noe særlig sol på terrassen i den aktuelle perioden etter kl 16. Fra kl 17 er det ingen sol på terrassen. Jeg har selv ikke befart og eiendommen og min vurdering blir derfor gjort etter gitt informasjon og rapporter.

Solforhold er viktig for nordmenn. Det å kunne nyte solen fra egen eiendom uten å måtte dra ut i offentlige parker, strender eller lignende betyr mye. Likeledes er ettermiddag- og kveldssol viktig, slik at en kan nyte solen etter arbeidstid og middag. En trenger ikke gjøre noe særlig undersøkelser for å finne annonser med ord som "solrik", det er ofte det viktigste salgsargumentet ved boligsalg i Oslo. I den aktuelle saken har kjøper mottatt informasjon om solforhold som er lagt til grunn for kjøp, men som også er uriktige.

Hvis vi ser på den aktuelle kjøpergruppen for denne boligen er det mest sannsynlig etablerte personer, enten single eller par, i arbeid som kan kjøpe denne eiendommen. Solforhold på ettermiddag og kveldstid er derfor av stor interesse for kjøpergruppen. Hvis kjerneinteressenten skulle falle fra her kan vi stå overfor et verditap.

Det er vanskelig å finne relevante sammenlignbare objekter for å måle verditap på grunn av solforhold. Fastsettelse av verdiforringelse gjøres derfor i stor grad av skjønn og erfaring. Av erfaringsmessige grunner mener jeg at et verditap på grunnlag av manglende solforhold kan fastsettes til ca. 5%, noe som tilsier ca. kr 300 000, -.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da det var upåregnelig for kjøper både at terrassen ikke hadde sol etter kl. 16, og at kjøper ikke kunne benytte garasjeplassen som fulgte boligen. Kjøper har videre anført at det foreligger en opplysningssvikt fra selger både for solforholdene og garasjeplassen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt før salget ikke stemte overens med realiteten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 700 000 (kr 400 000 for solforhold og kr 300 000 for garasjeplass). Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for egenandel til advokatbistand på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger upåregnelige forhold eller opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen gjorde de påberopte forholdene påregnelige. Foretaket kunne heller ikke se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Subsidiært har foretaket anført at det måtte foretas et fradrag i et eventuelt prisavslag, og at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt i denne saken.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at uriktige opplysninger om solforholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2022-551, og at det var gitt mangelfulle opplysninger om garasjeplassens størrelse etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN 2022-1064.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin delegasjonsavgjørelse til at det forelå opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 om solforholdene. Det ble uttalt følgende:

Forut for avtaleinngåelse fikk kjøper opplyst fra selger, via megler, at det var "Gode solforhold fra kl 12 til kl 20". Opplysningen om de gode solforholdene ble noe nedjustert ved selgers samtidige opplysning om periode med noe skygge grunnet trær.

Kjøper overtok etter det opplyste boligen i desember 2022, og våren 2023 skal kjøper ha oppdaget at sol på terrassen forsvant tidligere enn forespeilet. Det fremgår av vurdering fra (eiendomsmegler T.) at terrassen fra kl. 16 er delvis skyggelagt, mens den er helt skyggelagt kl. 17.

Slik sekretariatet vurderer det, er det i denne saken gitt en uriktig opplysning om at terrassen har ettermiddags-/kveldssol, mens den i realiteten er helt skyggelagt kl. 17. Selgers opplysning om periode med noe skygge fra trær korrigerer ikke i tilstrekkelig grad opplysningen om gode solforhold fra kl. 12-20.

Det foreligger fast og ensartet nemndspraksis som går i kjøpers favør der det er gitt uriktige opplysninger om solforhold, se eksempelvis FinKN 2014-516, FinKN 2018-130, FinKN 2020-545 og FinKN 2022-551.

I de nevnte avgjørelsene, har nemnda vurdert at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og sekretariatet vurderer at det samme er tilfellet i vår sak.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemnsanmodningen av 16.2.24 bl.a. hva gjelder innvirkningsvurderingen, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon. Nemnda er enig med kjøper i at opplysninger om *"noget skygge pga trær"* ikke beskriver realiteten, som er sannsynliggjort å være en total skyggelegging fra kl. 17.00 på et uteområde som ble særlig fremhevet i salgsoppgaven.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for garasjeplassen. Det er uttalt følgende:

Boligen i denne saken er markedsført med at den har garasjeplass med elbil-lader. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at boligen har ladeanlegg/ladeboks for el-bil i tilhørende garasje. I tilstandsrapporten ble garasjen verken avbildet eller tilstand/størrelse beskrevet. I salgsoppgaven er garasjebygget avbildet, med porten igjen.

Det fremgår så langt sekretariatet kan se, ikke av saken om kjøper besiktiget garasjen forut for avtaleinngåelsen.

I befaringsrapporten har takstmann vist til at garasjeplassen ikke tilfredsstiller dagens krav til en garasjeplass/biloppstillingsplass, og at den er for liten for langt de fleste biler i dagens bilpark.

Slik sekretariatet ser det, er dette en opplysning som kjøper hadde en rettmessig grunn til å regne med å få. Dette underbygges av at selger etter det opplyste selv ikke fikk plass til egen bil i garasjen. Sekretariatet vurderer at innvirkningsvilkåret er oppfylt, da egen garasjeplass normalt må anses for å være kjøpsmotiverende.

Foretaket har i nemnsanmodningen anført at *"Garasjeplassen er ikke unormalt liten, tvert imot er garasjen oppført etter datidens standard og anbefalinger"* og at *"Den kan fint benyttes til en mellomstor bil"*. Rent konkret viser foretaket til følgende:

I foreliggende sak er parkeringsplassen 2,18 meter bred og er på ingen måte ubrukelig. Det er montert el-billader, hvilket indikerer at den har blitt brukt til sitt formål.

Nemnda har vært i adskillig tvil. I nemndspraksis er det altså lagt til grunn at det bør opplyses om det, dersom en parkeringsplass er *"så liten at den i realiteten ikke kan benyttes til formålet"*, jf. FinKN 2019-739. Tilsvarende i FinKN 2019-615, der nemnda tiltrådte sekretariatets vurdering om at selger plikter å opplyse om *"en unormalt liten parkeringsplass som i realiteten er ubrukelig til formålet"*.

Hva som til enhver tid er normal eller formålstjenlig bruk, vil imidlertid kunne variere. Nemnda mener at kjøper i alminnelighet ikke kan forvente at et eldre garasjebygg er i tråd med nåtidens forskriftskrav, jf. FinKN 2019-615 og FinKN 2021-699. Nemnda anser det derfor usikkert om det kan oppstilles en generell plikt til å opplyse om dette, slik sekretariatet synes å legge til grunn.

Nemnda bemerker at det i alle tilfeller synes å være på det rene at garasjeplassen i herværende sak ikke er så liten som i FinKN 2022-1064 (samme sameiet), hvor bredden synes å ha vært 1,95 meter og saksforholdet ble beskrevet slik:

I denne saken er parkeringsplassen såpass smal at selger nødvendigvis må ha kjent til at moderne biler av normal størrelse ikke kunne parkeres der. Det vises i den forbindelse til at plassen er så smal at kjøper måtte krabbe ut av bagasjerommet på en Toyota Yaris for å i det hele tatt komme seg ut av bilen etter å ha parkert der. En Toyota Yaris er å regne som en liten personbil. Det vises også til J. s reklamasjonsrapport, hvor det konkluderes med at garasjeplassen "ikke under noen omstendighet (vil) kunne tilfredstille krav til bredde for en bil av normal størrelse". Videre vises det til at selger selv ikke benyttet garasjeplassen til parkering, men lot bilen stå parkert ute.

Foretaket har i sitt klagesvar vist til følgende:

Ifølge Opplysningsrådet for veitrafikken har gjennomsnittsbilen per 2023 en gjennomsnittlig bredde på 184 cm, pluss speil som kan felles inn.

Det er også montert el-billader i tilknytning til garasjeplassen, hvilket i en viss utstrekning indikerer at den har blitt brukt til sitt formål.

Nemnda viser videre til at selv om selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, vil kjøpers manglende undersøkelser i visse tilfeller kunne få betydning for innvirkningsvurderingen. Dette gjelder spesielt forhold som er uttrykkelig opplyst eller synlig på visning. I juridisk teori er dette gjerne formulert slik at "*når tingen selv taler, kan selgeren tie*", jf. Hagstrøm, m.fl.: *Obligasjonsrett* (3. utg., 2021) s. 161-162, med videre referanse til Stang s. 601. Nemnda viser her også til FinKN 2018-948:

Nemnda mener videre at avhl. § 3-10 også gjør seg gjeldende for parkeringsplassen. Kjøper må forventes å besiktige en parkeringsplass som inngår ved et boligsalg. Nemnda mener det påklagde forhold – det reduserte manøvreringsarealet – da mest sannsynlig ville ha blitt oppdaget.

Dette momentet var også fremme i FinKN 2022-1064:

Kjøpers manglende besiktigelse av garasjeplassen er ikke helt uten betydning for innvirkningsvurderingen. I den fremlagte SMS-korrespondansen med selger skrev bl.a. kjøper at de "ikke tenkte på" å undersøke garasjeplassen på visningen.

Problemstillingen kom imidlertid ikke på spissen i den saken bl.a. fordi megleren omtalte garasjeplassen som "*romslig med plass til ekstra oppbevaring*" under visningen. I vår sak ble imidlertid ingen slik opplysning gitt. Kjøper har, så vidt nemnda kan se, heller ikke imøtegått foretakets anførsel om at garasjen ikke ble besiktiget under visningen. Det ble heller ikke protokollført noe om dette i forbindelse med overtakelsen.

Nemnda har som nevnt vært i adskillig tvil, og har delt seg i et flertall og et mindretall i mangelsspørsmålet.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger mangel for garasjeforholdet.

Flertallet legger vekt på at bredden i herværende sak – 218 cm fra vegg til midten av hvit stripe – er en del bredere enn tilfellet i FinKN 2022-1064. Kjøper har heller ikke har bestridt eller kommentert foretakets henvisning til at gjennomsnittsbilen i 2023 har en gjennomsnittlig bredde på 184 cm, hvilket til en viss grad dermed må anses som gjeldende referansenivå. Flertallet legger også vekt på at kjøper helt unnlot å besiktige garasjen under visning. Endelig finner flertallet å ikke helt kunne se bort fra at eksakte mål på garasjeplassen faktisk fremkom i salgsoppgaven, dog riktignok i eldre plantegninger inntatt som vedlegg til oppgaven.

Med utgangspunkt i at kjøper i alminnelighet ikke kan forvente at et eldre bygg/garasje er i tråd med nåtidens forskriftskrav, jf. FinKN 2019-615 og FinKN 2021-699, kan flertallet heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet har kommet til at forholdet ved parkeringsplassen utgjør en mangel jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. I motsetning til flertallet, finner mindretallet at en inspeksjon av garasjeplassen ikke ville gitt den alminnelige kjøper en klar oppfatning av at den kunne være for liten for dagens biler. Skillet mellom en tilstrekkelig funksjonell og en lite funksjonell parkeringsplass utgjør omtrent 10-20 cm, og på avstander på over to meter vil ikke dette være lett å fange opp for en alminnelig boligkjøper.

Mindretallet viser for øvrig til sekretariatets grundige redegjørelse av tematikken jf. avhl. § 3-7 i FinKN 2022-1064, som ble tilsluttet av en samlet nemd. Det at en parkeringsplass kan fremstå liten ved visuell besiktigelse fritar ikke selgeren fra plikten til å formidle sin faktiske kunnskap om dette. Selgeren kan ikke forholde seg taus når det er tydelig at kjøperen ikke evner å tyde "*tingens tale*", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 157. I Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89 står det også at selger ikke kan forholde seg taus når han positivt vet at opplysningene er ukjente for kjøper. For øvrig står det på s. 96 i odelstingsproposisjonen at selgere generelt bør ha den holdningen at det er bedre å si for mye, og også å si det temmelig selvsagte.

Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at det bør opplyses om det, dersom en parkeringsplass er så liten at den i realiteten ikke kan benyttes til formålet, jf. FinKN 2019-739. Det bør også opplyses om det, dersom det foreligger bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass, jf. FinKN 2021-699. Mindretallet vil legge til at det synes ubestridt mellom at parkeringsplassen ikke tilfredsstiller dagens biler av en normal størrelse, samt at hverken selger eller kjøper har kunnet benytte plassen til parkering av sine respektive biler. Det legges derfor til grunn at parkeringsplassen kun er anvendelig for biler av liten størrelse.

Mindretallet har på denne bakgrunn kommet frem til at det med rimelighet ikke kunne forventes at kjøper oppdaget forholdet på visning, og at selger står nærmest til å opplyse om parkeringsplassens begrensede anvendelighet. Kjøper kunne forvente en parkeringsplass av normal funksjonalitet når det ikke ble opplyst om annet. Videre måtte selgeren ha kjent til parkeringsplassens bruksbegrensning, all den tid hen selv ikke kunne benytte den til egen bil. Dette var opplysninger en kjøper kunne forvente å få. Forholdet utgjør derfor en mangel jf. avhl. §§3-2 og 3-7.

En samlet nemnd går så over til å vurdere prisavslaget for solforholdene, jf. avhl. § 4-12. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder utmåling av et prisavslag for solforholdene, har sekretariatet sett hen til FinKN 2022-551, hvor nemnda fastsatte prisavslaget til verdiminuset de reelle solforholdene utgjorde.

Kjøper har fremlagt vurdering fra eiendomsmegler som estimerer verdiminuset i denne saken til kr 400 000, og sekretariatet kan ikke se at foretaket har fremlagt dokumentasjon som tilsier at dette ikke skal legges til grunn. Slik sekretariatet vurderer det, kan derfor prisavslaget når det gjelder solforholdene, passende settes til kr 400 000.

I nemndsansmodningen har foretaket fremlagt slik alternativ dokumentasjon som sekretariatet har henvist til. I en uttalelse av 21.2.24 uttaler eiendomsmegler Ø. følgende:

Hvis vi ser på den aktuelle kjøpergruppen for denne boligen er det mest sannsynlig etablerte personer, enten single eller par, i arbeid som kan kjøpe denne eiendommen. Solforhold på ettermiddag og kveldstid er derfor av stor interesse for kjøpergruppen. Hvis kjerneinteressenten skulle falle fra her kan vi stå overfor et verditap.

Det er vanskelig å finne relevante sammenlignbare objekter for å måle verditap på grunn av solforhold. Fastsettelse av verdiforringelse gjøres derfor i stor grad av skjønn og erfaring. Av erfaringsmessige grunner mener jeg at et verditap på grunnlag av manglende solforhold kan fastsettes til ca. 5%, noe som tilsier ca. kr 300.000, -.

Foretaket har videre fremholdt at nemndspraksis ikke tilsier et så høyt prisavslag som sekretariatet har lagt til grunn. FinKN 2022-551, som sekretariatet har vist til, anføres å ikke være sammenlignbar ettersom det i den saken var opplyst om solforhold fra kl. 09-14 – mens det i realiteten kun var én time på de lyseste dagene i juni. Forholdene i FinKN 2018-187 anføres å være likere vår sak. Det var her opplyst om sol fram til ca. kl. 20.00, mens det i realiteten var sol fram til kl. 17.30. Kjøper krevde i den saken kr 100 000, og ble tilkjent kr 60 000 i prisavslag.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men i lys av nemndspraksis og den fremlagte vurderingen fra megler Ø. finner nemnda at prisavslaget kan fastsettes til kr 300 000. Megler Ø.s begrunnelse og beregning fremstår forsvarlig, og det er ikke fremsatt konkrete innvendinger til denne i siste brev fra kjøper av 4.3.24.

Kjøper tilkjennes også erstatning med kr 4 000 i tråd med sekretariatets vurdering, jf. avhl. § 4-14. Opplysningssvikten knyttet til solforholdene må sies å ligge innenfor selgers kontrollssfære.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).