

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-663

12.7.2024

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

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

Uriktig opplysning om parkeringsplasser – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En halvdel av en tomannsbolig (seksjon 1) oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 16,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.8.21. Ved salget ble det opplyst at det "*medfølger én garasjeplass, samt to biloppstillingsplasser på gårdsplassen*", og "*en gjesteparkering som deles med den andre seksjonen*". Det ble i tillegg bemerket at "*seksjon 2 [har] eksklusiv rett til å parkere for enden av garasjen utenfor sin inngang*", selv om all tomt i utgangspunktet var fellesareal. Etter overtakelsen tok eier av seksjon 2 kontakt med kjøper og informerte om at det som sto om disponering av parkeringsplasser i salgsoppgaven var feil. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget om antall eksklusive parkeringsplasser som fulgte med seksjonen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at sameiet i en lang periode hadde hatt en praksis for disponering av parkeringsplasser som samsvarte med beskrivelsen i salgsoppgaven, og salgsoppgaven var dermed dekkende for parkeringsforholdene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om parkeringsplasser, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halv tomannsbolig i Oslo oppført i 1989. I det følgende vil kjøpers seksjon bli omtalt som "seksjon 1" og den andre seksjonen bli omtalt som "seksjon 2".

I salgsprospektet til seksjon 1 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Lekker og velholdt halvpart av tomannsbolig på 224 kvm. Solrik terrasse, hage og garasje (...)

(...)

Garasjeplass med elbillader, samt to biloppstillingsplasser hvorav den ene med elbillader.

(...)

Velkommen til (...) – en særdeles attraktiv og familievennlig horisontaldelt tomannsbolig over to plan. Boligen inneholder blant annet 4 soverom, 2 bad, separat vaskerom, solrik uteplass, grønn og idyllisk hage, samt garasjeplass og 2 biloppstillingsplasser.

(...)

Det medfølger én garasjeplass, samt to biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det er to ladebokser for elbil. En i garasjen og en på gårdsplassen. Det er i tillegg en gjesteparkering som deles med den andre seksjonen. En felles redskapsbod tilknyttet garasjen.

(...)

Sameiet består av to seksjoner. All tomt er felles areal. Imidlertid har seksjon 2 eksklusiv rett til å parkere for enden av garasjen utenfor sin inngang (...)

(...)

#### **Parkering**

Det medfølger én garasjeplass, samt to biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det er to ladebokser for elbil. En i garasjen og en på gårdsplassen. Det er i tillegg en gjesteparkering som deles med den andre seksjonen. En felles redskapsbod tilknyttet garasjen.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende om den aktuelle tomten:

- 1 parkeringsplass i garasje, samt 2 parkeringsplass på gårds plass, hvor 1 med ladeboks.
- 1 gjesteparkeringsplass, deles med nabo. Del av areal har boligen eksklusiv bruksrett til. Se situasjonskart.

Videre fremgikk det følgende under punktet "Dobbelgarasje":

Parkering for 1 bil med ladeboks for el-bil. Felles bod for hageredskap etc.

I sameiets vedtekter som var vedlagt salgsoppgaven fremgikk følgende:

3. Bruken av parkeringshuset fordeles således:

- seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til garasje midtre del.
- seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til garasje nærmest veien.
- seksjonene har felles bruksrett til sportsbod i parkeringshuset nærmest huset. Seksjonene skal bidra til å opprettholde en ryddig bod slik at begge seksjonene har tilgang til gjenstander som er lagret i boden.

4. All tomt er felles areal. Imidlertid har seksjon 2 eksklusiv rett til å parkere for enden av garasjen utenfor sin inngang. Haven for øvrig brukes slik at man er minst mulig sjenanse for hverandre. Det naturlige er at seksjon 1 benytter den delen som befinner seg utenfor denne seksjonens terrasse, og seksjon 2 den øvrige del.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og selger bekreftet å ha bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om selger har "ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag", svarte selger "Ja" med følgende kommentar:

2 ladebokser. En utendørs og en i garasje.

Videre opplyste selger følgende i en tilleggskommentar til egenerklæringen:

Sameiet består av kun to boenheter, denne og naboen i 2. etg. Sameiet har fornyet sine vedtekter i 2021.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 16,5 mill. ved kjøpekontrakt signert 25.8.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Kjøper har opplyst at seksjon 2 ble solgt den 21.7.21, slik at de to seksjonene ble solgt med bare et par måneders mellomrom. Etter overtakelsen tok eier av seksjon 2 kontakt med kjøper etter å ha lest salgsoppgaven til seksjon 1. De informerte om at opplysningen om parkeringsplassene var feil, og viste til opplysningene i sine salgsdokumenter som tok utgangspunkt i sameiets vedtekter.

I salgsoppgaven til seksjon 2 fremgikk det følgende om parkering/garasje:

#### **Parkering / Garasje**

I henhold til sameiets vedtekter disponerer man garasje til venstre, i tillegg til rett til parkering av en bil på tomten etter nærmere anvisning. Begge parkeringsplassene har Easee ladeboks for elbil, 32A-3-fas. Konferer megler ved spørsmål.

(...)

#### **Beskrivelse av sameiet**

(...)

Iht vedtektene har seksjonseier midlertidig, eksklusiv bruksrett til garasje nærmest veien i tillegg til rett til å parkere for enden av garasje utenfor sin egen inngang (...)

Bruksrett gjelder i inntil 30 år fra 30.04.2021 (dato for signering av vedtekter).

Det sto ikke noe her om at seksjon 1 disponerte to parkeringsplasser i tillegg til garasje.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann H. datert 12.5.23 av parkeringsplassene på felles tomt, markert i rødt på bildet under. Vurderingen var foretatt på oppdrag for seksjon 2. Etter en konkret vurdering konkluderte takstmann H. med følgende:

Det er lite statistikkgrunnlag henført til parkeringsplasser i dette området, men basert på vår erfaring er priser for en utendørs parkeringsplass beliggende i nivå kr. 300 000,- til kr. 500 000,-. Sett opp mot at boligen fortsatt har 2 faste parkeringsplasser vurderes manglende mulighet for å kunne disponere de angjeldende parkeringsplassene å ha en verdi i nedre del av intervallet, her konkludert med kr. 300 000,-.

Foretaket har forklart at selger av seksjon 1 kjøpte boligen i 2014, og at de i sin eiertid ikke hadde hatt problemer knyttet til disponering av parkeringsplasser. Ifølge foretaket var selgerne klare på at det hadde vært en omforent forståelse mellom seksjonseierne om at seksjon 2 disponerte én uteparkeringsplass og seksjon 1 disponerte to plasser. Selger oppga også at seksjonseierne hadde vært enige om hvilke plasser som ble disponert av hvilken seksjon. Foretaket har videre forklart at selger hadde vært i kontakt med tidligere eier av seksjon 1, som bekreftet at ovennevnte forståelse ble praktisert også i de årene de bodde i sameiet. Foretaket har vist til følgende forklaring fra tidligere seksjonseier:

Både før og i de 9 årene vi bodde i (...) ble det praktisert og var enighet om parkering for biler utenom egen garasjeplass: (i) Parkering ute for nedre, største seksjon utenfor seksjonens eget kjøkkenvindu (plass opptil 2 biler); og (ii) ekstra parkeringsplass ute for topp-seksjonen utenfor topp-seksjonens egen inngangsdør. Det bekreftes herved, og var i tråd med arealfordelingen ellers i eierforholdet med ca 2:1 både inne og ute.

Når det gjaldt hvorfor parkering for seksjon 1 ikke var påpekt særskilt i vedtektene, har selger vist til at det var tale om svært enkle vedtekter, inngått mellom ikke-profesjonelle parter. Hensikten hadde vært å fordele felleskostnader, og for parkeringens del, å påpeke at eier av seksjon 2 skulle parkere foran egen dør (og ikke foran seksjon 1 sin dør).

Foretaket har også vist til følgende forklaring fra tidligere eier av seksjon 2:

Gjennom de 15 årene vi har bodd på eiendommen har vi ikke opplevd at anvendelse av fellesarealer med herunder hage-/uteområder, bod, parkeringsplasser etc som verken problematisk eller anstrengende overhode.

All den tid vi har forholdt oss tre ulike eiere av seksjonen i underetasjen, er vår erfaring at god dialog med en god porsjon sunn fornuft, i alle fall for vår del, har ligget til grunn for ett knirkefritt naboskap ved (...) i alle disse år.

Jeg er like forundret over at dette tilsynelatende er et problem for de nye eiere, som glad for at jeg tydeligvis har hatt tre riktig gode og fornuftige naboer i underetasjen gjennom de årene vi bodde der.

Kjøper har fremlagt e-post korrespondanse mellom foretakets advokat og tidligere eier av seksjon 2. I e-post datert 22.6.22 har foretakets advokat stilt enkelte spørsmål til den tidligere seksjonseieren, og fått følgende svar i blokkbokstaver:

På det felles møte i dag ble det fra "dine" kjøpere (slik jeg oppfattet det) opplyst om at du langt på vei var enig i at praktiseringen har vært slik som beskrevet ovenfor, men at vedtektene likevel var klare på at bare en av plassene var eksklusive og at dette var plassen som din seksjon disponerte.

JA, DET STEMMER. VEDTEKTENE ER NYLIG OPPDATERT SÅ OM ANNET AREAL SKULLE VÆRE EKSLUSIVT BURDE DET JO VÆRT INNTATT I VEDTEKTENE. DET BLE DET IKKE, EI HELLER DISKUTERT.

(...)

Vedtektene ble fornyet rett før salg. Var dette med parkering noe tema if, fornying av vedtektene?

NEI DET VAR DET IKKE. VEDTEKTENE ER HVA GJELDER PARKERING DE SAMME SOM FØR. FOR OSS VAR DET HELT UPROBLEMATISK AT SEKSJON 1 PARKERTE PÅ DET SOM I VEDTEKTENE ER REGULERT SOM FELLESAREAL.

Så vidt jeg har forstått (jf det som er skrevet ovenfor) har det gjennom tiår vært praktisert en annen fordeling av uteplassene enn det som tilsynelatende fremgår av vedtektene. Hva er dine kommentarer til dette.

JA SOM NABOER I EN TOMANNSBOLIG MÅ MAN JO VÆRE FLEKSIBLE OG SAMARBEIDE GODT. PARKERING OL HAR ALDRI VÆRT NOE PROBLEM FOR OSS.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som følge av at det ble gitt uriktige opplysninger om antall parkeringsplasser. Kjøper har vist til at de ble opplyst om at de hadde to eksklusive plasser i tillegg til én garasjeplass, men at dette ikke stemte da dette arealet var fellesareal. I henhold til vedtektene hadde kjøper kun én garasjeplass.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har vist til at beskrivelsen i salgsoppgaven var dekkende for parkeringsforholdene. Sameiet hadde over en periode på minimum 15 år hatt en praksis for disponering av parkeringsplasser som samsvarte med beskrivelsen i salgsoppgaven. Til støtte for dette har foretaket bl.a. vist til forklaringene fra de tidligere seksjonseierne. Foretaket påpekte også at det var mer enn tilstrekkelig med parkeringsmuligheter på tomten.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det fulgte med to eksklusive biloppstillingsplasser til kjøpers seksjon, og at opplysningene i salgsprospektet dermed var uriktige, jf. avhl. § 3-8.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel da det ved salget var gitt uriktige opplysninger om at seksjonen eksklusivt disponerte to parkeringsplasser på sameiets fellesområde i tillegg til en garasjeplass, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt en uriktig opplysning ved salget, noe som heller ikke lenger synes bestridt av foretaket. Det var ved salget opplyst at det i tillegg til en garasjeplass, medfulgte to biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Kjøper hadde ut fra det samlede opplysningsbildet en berettiget forventning om to eksklusive biloppstillingsplasser samt én garasjeplass. Når det viser seg at de to biloppstillingsplassene ikke er eksklusive for kjøpers seksjon, men inngår i fellesarealet som deles med den andre seksjonen, er opplysningene uriktige. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet fremholdt følgende om innvirkningsvilkåret er oppfylt:

Sekretariatet viser til at det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt sett kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt.

Etter sekretariatets oppfatning er det klart at en opplysning om at det følger to ekstra biloppstillingsplasser med boligen generelt er egnet til å virke kjøpsmotiverende.

Foretaket har påpekt at det er mer enn tilstrekkelig med parkeringsmuligheter på eiendommen, og at det under enhver omstendighet ikke er tale om manglende rett til å bruke parkeringsplassen, men i høyden manglende eksklusivitet til en av plassene. Som redegjort for ovenfor, synes det å være på det rene at kjøper har rett til å bruke parkeringsplassene. Etter vårt syn er det imidlertid en klar forskjell mellom en mulighet for parkering og en eksklusiv parkeringsplass, da en mulighet for parkering medfører en usikkerhet knyttet til

tilgjengelighet og fremtidig bruk. (...)

Se også FinKN 2017-346, hvor nemnda la til grunn at en sikker tilgang til parkeringsplass normalt vil være kjøpsmotiverende.

Vi vil også nevne FinKN 2022-476, hvor nemnda uttalte at en mulighet til å kunne benytte parkeringsplassen etter samtykke/avtale med nabo vil innebære en mer uforutsigbar og usikker løsning enn om parkeringsplassen lå på egen/sameiets tomt. Det samme må gjelde der det er tale om en ikke-eksklusiv bruksrett vs. en eksklusiv bruksrett, slik som i foreliggende sak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, som – da mangelen ikke kan utbedres – må utmåles etter reglene i avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatet kom etter en konkret skønsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000. I vurderingen heter det:

I lignende saker har nemnda utmålt et prisavslag basert på den verdimessige betydningen av at det ikke følger parkeringsplass med boligen. Dette må vurderes konkret i den enkelte sak, og vil kunne bero på bl.a. boligens beliggenhet og øvrige muligheter for parkering. I denne saken vil spørsmålet være hvilket verditap det kan antas at fraværet av to ekstra eksklusive parkeringsplasser på eiendommen medfører.

Det er fremlagt en verdivurdering av parkeringsplassene på sameiets felles tomt, datert 12.5.23, hvor det er inntatt følgende konklusjon:

"Det er lite statistikkgrunnlag henført til parkeringsplasser i dette området, men basert på vår erfaring er priser for en utendørs parkeringsplass beliggende i nivå kr. 300 000,- til kr. 500 000,-. Sett opp mot at boligen fortsatt har 2 faste parkeringsplasser vurderes manglende mulighet for å kunne disponere de angjeldende parkeringsplassene å ha en verdi i nedre del av intervallet, her konkludert med kr. 300 000,-."

Verdivurderingen er utarbeidet for den andre seksjonen som, i henhold til sameiets vedtekter, allerede har eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser (én i garasjen og én på gardsplassen), mens kjøpers seksjon kun har én eksklusiv parkeringsplass (i garasjen). Dette kan tilsi at verditapet for seksjon 1 er høyere enn det anslåtte verditapet for seksjon 2. Det fremlagte verdivurderingen er imidlertid ikke en vurdering av den verdimessige betydning av manglende eksklusivitet til to ekstra parkeringsplasser, men en vurdering av den verdimessige betydning av manglende mulighet til å disponere de to ekstra plassene på tomten i det hele tatt. Verdivurderingen tar altså ikke i betraktning den faktiske situasjonen, hvor kjøper har mulighet til å disponere de to plassene, riktignok på lik linje med eier av den andre seksjonen. Sett hen til dette, og i lys av nemndas tidligere praksis i liknende saker fremstår kjøpers krav som noe høyt.

Til sammenligning viser vi til FinKN 2021-39 (kr 150 000 – to parkeringsplasser i Bergen), FinKN 2020-545 (kr 150 000 – to parkeringsplasser i Fredrikstad), FinKN 2017-111 (kr 75 000 – én parkeringsplass i Oslo), FinKN 2017-346 (kr 100 000 – én parkeringsplass i Oslo), FinKN 2021-469 (kr 200 000 – flere biloppstillingsplasser i Tønsberg), og FinKN 2018-108 (kr 100 000 – én parkeringsplass i Asker med plass til å parkere to biler etter hverandre).

I sistnevnte sak hadde kjøper innhentet en verdivurdering som la til grunn at prisreduksjonen antakeligvis vil ligge mellom kr 300 000 – 500 000. Nemnda uttalte i den forbindelse at:

"Slik nemnda ser det, fremstår den fremlagte verdivurderingen høy – særlig tatt i betraktning at kjøper hadde forventning om én parkeringsplass. Nemnda har etter en skønsmessig helhetsvurdering blitt stående ved et prisavslag på kr 100.000 som passende i saken for så vidt gjelder mangelen relatert til parkeringsplassen."

Basert på de konkrete forholdene i saken og nemndas tidligere praksis, er sekretariatet av den oppfatning at et passende prisavslag kan settes til kr 200 000. Sekretariatet har her lagt vekt på at kjøper fortsatt har rett til å bruke de to parkeringsplassene, og at en fornuftig fordeling tilsier at kjøper i det minste bør kunne

disponere en av plassene til enhver tid. Vi har også lagt vekt på at det er tale om en bolig på vestkanten i Oslo, og at prisene for parkeringsplasser i dette området må antas å være en del høyere enn ellers i landet, også sett i lys av kjøpesummen.

Nemnda har funnet utmålingsspørsmålet krevende. Hva som er riktig prisavslag, beror på en sammensatt skjønnsmessig vurdering. Sekretariatet har i sin drøftelse lagt vekt på de relevante hensynene, og avveiningen av disse er etter nemndas syn skjønnssom og riktig. Etter en samlet vurdering er nemnda enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert foretaket og kjøpers anførsler, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Ved sin vurdering, har nemnda særlig lagt vekt på at de to biloppstillingsplassene rent faktisk er tilgjengelige for kjøper, dog slik at kjøper ikke har eksklusiv bruksrett til de, men disponerer de sammen med den andre seksjonen i sameiet. Det vises også til boligens beliggenhet, hvor det må legges til grunn at verdien av en parkeringsplass er noe høyere enn i landet for øvrig.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*