

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-895

15.10.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – for liten parkeringsplass – opplyst om parkeringsplass på 13 kvm i garasjeanlegg oppgradert i 2018 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

Et rekkehus fra 1979 ble solgt for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper den 15.10.22. Boligen ble markedsført med parkeringsplass på 13 kvm i felles garasjerekke, oppgradert i 2018. I salgsoppgaven var det opplyst om ferdigattest for "*riving og oppføring av garasjeanlegg*" fra 2019. Kjøper besøkte garasjen før budaksept. Etter overtakelsen gikk kjøper til innkjøp av bil, og reagerte da på at garasjen fremsto for liten. Kjøper oppdaget også at opplysningen om at borettslagets garasjeplasser var revet og gjenoppbygget, ikke omfattet kjøpers enhet. Selger forklarte at det ble tatt en gjennomgang av garasjen ved overtakelsen, og at kjøper da ble fortalt at skumgummi langs garasjeveggen var lagt for å beskytte bildør ettersom garasjen var smal. Selger hadde benyttet garasjen som normalt med en VW Golf. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det var upåregnelig at garasjen ikke kunne benyttes til en bil av normal størrelse. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde oppfylt undersøkelsesplikten, og at kjøper uansett ikke kunne forvente dagens standard av en eldre garasje. Foretaket anførte også at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1979.

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

Medfølgende parkering i felles garasjerekke og plass foran garasjen (oppgradert i 2018)

(...)

Garasje i felles rekke Bruksareal/ s-rom: 13 kvm.

(...)

Parkering

Parkeringsplass på 13 kvm i felles garasjerekke, garasjeplassen medfølger leiligheten. Garasjerekkene ble oppgradert i 2018, utført i regi av borettslaget. Mulighet for parkering foran egen garasje. Øvrig er det gjesteparkeringsplasser på borettslagets tomt.

(...)

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.11.1979, som omfatter oppføring av rekkehus med 5 enheter. I tillegg er det ferdigattest for riving og oppføring av garasjeanlegg datert 22.10.2019. Det er utstedt godkjente byggetegninger for rekkehusene datert 23.01.1979 og 25.06.1985. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår påvisning.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger opplyste at garasje var "oppgradert" av et navngitt firma i 2018.

I tilstandsrapporten fremgikk det at garasjen i felles garasjerekke var 13 kvm (BRA). Under punktet "Bygninger på eiendommen", var det oppgitt "ukjent" byggeår for garasje, og ombygging i "2018/2019".

Boligen ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.22, og overtatt av kjøper den 15.10.22.

Kjøper har forklart at de flyttet inn i boligen 3.12.22, og at de på dette tidspunktet ikke hadde egen bil. Da kjøper 2.2.23 skulle benytte garasjen, oppdaget de at størrelsen på garasjen var for smal til kjøpers egen bil. Kjøper tok mål av garasjen, og fant at den kun målte 215 cm i bredde. I tillegg avdekket kjøper at opplysningene om at borettslagets garasjeplasser var revet og gjenoppbygget i 2018/2019 ikke omfattet selgers enhet. Kjøper reklamerte over forholdet den 15.2.23.

Kjøper har fremlagt en vurdering av verdiforringelse fra eiendomsmegler U. datert 18.4.23:

Det som er faktum er at det er opplyst at boligen har en garasje som fikk ferdigattest for riving og oppføring av garasjeanlegg datert 22.10.2019 samt et annet sted i prospektet sto det at de er oppgradert i 2018. Faktum er at garasjen er smalere og har kun bredde på 215 cm. Noe som vanskeliggjør parkering, da standard for parkering etter krav fra 2018 er på 300 cm når det er vegger på begge sider. Jeg mener at garasjen fortsatt har en verdi da en mindre bil kan stå der samt at den kan brukes til sykler og lagring.

Min vurdering av verdiforringelse er satt kr 125 000.

Det ble fremlagt e-post fra selger datert 16.2.23:

Vi mener nødvendig informasjon om størrelse har blitt oppgitt. Størrelse på garasjen er oppgitt i salgsoppgaven (13 kvm). Garasjen var åpen og tilgjengelig ved visning og skal ifølge kjøpers undersøkelsesplikt ha blitt besiktiget. Det ble tatt en gjennomgang av garasjen ved overtakelse. Det ble da stilt spørsmål om selgers bruk av garasjen hvor det ble opplyst at garasjen har vært i normal/daglig bruk med en Golf GTE 2015 modell. Kjøper spurte om hensikten med oppført skumgummi trukket med kunstskinn på vegg i garasjen og det ble opplyst at dette var for å beskytte bildør da garasjen er smal.

Byggår for garasjen er oppgitt som "ukjent" i salgsoppgaven, men det ble sagt at den er gammel (mest sannsynlig fra tiden rundt byggår for rekkehuset) og at den ble oppgradert i 2018/2019. Det ble da sagt at oppgradering innebar støpning av ny såle, ny kledning på vegger innvendig og nye porter. Dimensjonene på garasjen ble ikke endret. Med tanke på hva som er oppgitt av informasjon i salgsoppgaven mener vi at det foreligger tilstrekkelig informasjon om garasjens størrelse. I tillegg ble det gitt muntlig informasjon om bruk og gjennomgang ved overtakelse uten videre kommentar fra kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at de ikke ble gjort kjent med at garasjens størrelse var så smal at det bare gikk an å parkere mindre biler med bredde i underkant av 200 cm. Kjøper har også vist til at det ble gitt uriktige opplysninger i salgsoppgaven da det ble opplyst om at garasjen ble revet og gjenoppbygget i 2018/2019, når det viste seg å ikke gjelde kjøpers enhet som kun fikk et strøk maling og ny garasjedør.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 115 000, samt krav om advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at selger hadde opplyst om hvilken bil de brukte på overtakelsen, og på kjøpers forespørsel

oppgå at de hadde hengt opp skumgummi med kunstskinn på garasjeveggen fordi garasjen var smal. Foretaket har ellers vist til at det ble opplyst at garasjen var 13 kvadratmeter og at byggeåret var ukjent. Videre har foretaket vist til at det fremgikk av salgsrapporten at boligens tilhørende garasjeplass kun ble ombygget, og ikke revet og gjenoppbygget i 2018/2019. Det var følgelig hverken gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om boligen, og boligen samsvarte for øvrig med kjøpers berettigede forventninger. Foretaket har også anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har vist til at kjøper hadde anledning til å undersøke parkeringsmulighetene selv om de på kjøpstidspunktet ikke disponerte en bil.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, og at det forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2022-1064 og FinKN 2024-342.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet størrelsen på garasjeplassen som medfulgte rekkehuset.

Nemnda tar først stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må *"være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget"*. Høyesterett fremholdt at en tremåneders-frist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Kjøper overtok boligen 15.10.22, men flyttet først inn 3.12.22. På dette tidspunktet hadde ikke kjøper bil. At garasjen var for smal til bilen kjøper senere ervervet, ble etter det opplyste oppdaget 2.2.23 og reklamasjonen ble fremsatt 15.2.23. Spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet legger til grunn at avviket først blir oppdaget ved bruk av garasjen. Nemnda har i tidligere praksis uttalt at reklamasjonsfristen normalt først vil kunne starte da boligen tas i bruk, se bl.a. FinKN 2013-153, FinKN 2014-193, og FinKN 2023-681. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper derfor ikke oppdaget eller burde ha oppdaget at garasjen var for smal før 2.2.23, og viser til at det er foretaket som har bevisbyrden for at det er reklamert for sent. På denne bakgrunn finner vi at kjøper har reklamert innen rimelig tid.

Slik nemnda ser det, er denne saken et grensetilfelle sett i lys av at det gikk fire måneder fra kjøper overtok boligen til reklamasjonen ble fremsatt. Men slik saken er opplyst, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan også slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda legger følgelig til grunn at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Hva gjelder mangelsvurderingen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, fremholdt sekretariatet:

Sekretariatet bemerker at vi anser saken å være et grensetilfelle. Herværende sak gjelder et rekkehus oppført i 1979 solgt med tilhørende disposisjonsrett til en garasjeplass i et felles garasjeanlegg.

Av salgsprospektet fremgår det blant annet at "parkering i felles garasjerekke" og plass foran "garasjen (oppgradert i 2018)" medfølger boligen. Sekretariatet har merket seg at parkeringsmulighetene tilhørende den aktuelle boligenheten gjennomgående er fremhevet i prospektet, og at vi ellers har merket oss at betegnelsene "oppgradert", "ombygget" og "oppføring" er benyttet om hverandre, og knyttet opp mot årstallet 2018/2019 for fremlagt ferdigattest. Vi bemerker at vi er enige med foretaket i at en oppgradering

av et eksisterende bygg som blir stående, ikke er ensbetydende med riving og oppføring av et bygg som på nytt blir reist fra grunnen av. Samtidig er vi noe i tvil om det kommer tydelig nok frem at "riving og oppføring" av garasjeanlegget ikke gjelder kjøpers enhet når denne opplysningen gis overordnet om bygninger på eiendommen som både kan sikte til kjøpers andel av borettslaget, men også borettslaget som sådan. Slik saken er dokumentert for oss, er vi av den oppfatning at det med fordel kunne vært presisert at "ombygging og riving" gjaldt de andre enhetene i borettslaget, og ikke kjøpers. Risikoen for denne uklarheten og tvetydigheten påhviler selger, og kan følgelig ikke slå ut i kjøpers disfavør da det ligger til selger å gi tilstrekkelige og tydelige opplysninger.

Garasje plassens størrelse er oppgitt å være 13 kvadratmeter, og i salgsoppgaven er garasjebygget avbildet med porten igjen. Kjøper har i ettertid målt at bredden på garasjen er 215 cm. Det fremgår så langt sekretariatet kan se, ikke av fremlagte saksdokumenter at garasjen ikke tilfredsstillers dagens krav til garasje plass/biloppstillingsplass. Slik saken er opplyst for oss, fikk kjøper imidlertid anledning til å besiktige garasjen på visning, og kjøper skal senere på overtakelsen ha fått forklart at garasjen hadde vært i normal/daglig bruk med en Golf GTE 2015 modell. På kjøpers oppfordring, skal selger også ha forklart at årsaken til at det var hengt opp en skumgummiplate på veggen på innsiden av garasjen, var for å beskytte bildøren fordi garasjen var smal. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert om selgers bil sto parkert på visningsdagen, eller om garasjen var tom. Vi er uansett i tvil om det for den alminnelige forbrukerkjøper må ha fremstått klart at selgers bil var liten og at parkeringsplassen dermed ikke egnet seg for større biler. Vi bemerker kort at det å opplyse om et avvik ved overtakelsen ikke er tilstrekkelig til å ivareta selgers opplysningsplikt, se bl.a. FinKN 2018-692 og FinKN 2012-268.

Til det er å bemerke at det at en parkeringsplass kan fremstå liten under visuell besiktigelse ikke fritar selger plikt til å formidle sin kunnskap om faktiske forhold, da selgers opplysningsplikt uansett går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. Vi viser til at Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at det bør opplyses om det, dersom parkeringsplassen er så liten at den i realiteten ikke kan benyttes til sitt formål, og dersom det foreligger bruksmessige ulemper som gir begrensninger i bruken av en parkeringsplass, jf. FinKN 2022-1064, FinKN 2019-739 og FinKN 2021-699.

Sekretariatet er av den oppfatning at det for den alminnelige forbrukerkjøper gjerne vil være av stor betydning om en bolig selges med eller uten garasje plass, ettersom den utgjør et av de mest vanlige fremkomstmidlene i hverdagen. Når det viser seg at garasjen her kun er egnet til mindre biler eller til bod, og ikke tilfredsstillers dagens krav til dimensjonering, mener sekretariatet at dette er et forhold som uttrykkelig og tydelig burde vært kommunisert til kjøper forut for salget.

Vi ser det slik at selger nødvendigvis må ha kjent til at biler av normal størrelse ikke kunne parkeres i garasjen, og understreker at dette er en opplysning kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, ettersom formålet – å benytte garasjen som biloppstillingsplass – blir borte. Sekretariatet vurderer videre at innvirkningskriteriet er oppfylt, da garasje plass normalt må anses som kjøpsmotiverende. Vi presiserer også at garasjens alder og tilstand er forhold som vil virke kjøpsmotiverende ettersom vedlikeholds- og oppgraderingsbehov forskyttes frem i tid, og at garasjens alder i denne saken synes underkommunisert.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er fremlagt en megleruttalelse om at verdiminuset utgjør kr 125 000 i dette tilfellet, og nemnda kan ikke se at foretaket har bestridt denne uttalelsen, heller ikke i nemndsansmodningen. Nemnda legger megleruttalelsen til grunn og prisavslaget settes til kr 115 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krevd erstattet kr 4 000 i egenandel for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er kommet til at vilkårene for erstatning er oppfylt i dette tilfellet og kravet tas til følge.

Videre tas kjøpers krav om forsinkelsesrente til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).