

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 538

16.9.2016

### Saken omhandler:

Manglende garasje plass

Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Leilighet oppført i 1950, ble i april 2010, solgt «som den er» for kr. 3 880 000,-. Overtakelse fant sted 01.06.2010. Kjøper reklamerte 28.04.2014 til Protector Forsikring ASA («Selskapet») over at selger solgte garasjen tilhørende eiendommen i 1999 i strid med vedtektene til garasjelaget og borettslaget. Det ble utarbeidet takstrapport 28.08.2015 hvor det fremgikk at verdien av retten til å sette opp garasje var taksert til kr. 25 000,-. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon 09.12.2015. Det ble anført at det ved salget var opplyst om at det ikke fulgte garasje plass med boligen, og at forholdet ikke utgjorde en mangel. Subsidiært ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent da kjøper burde oppdaget forholdet tidligere, og atter subsidiært at kjøper uansett hadde vært passiv ved å ikke opprettholde reklamasjonen. Kjøper fastholdt kravet ved brev av 25.01.2016, og bestred at det forut for salget var opplyst om at garasje plass ikke fulgte med boligen. Kjøper anførte at selger ikke hadde opptrådt i god tro da han solgte boligen, og at de ikke hadde kjøpt boligen dersom de hadde hatt kjennskap til at de ikke hadde rett til å bygge garasje. Videre ble det anført at det hadde vært en lang prosess i forbindelse med sameiets prosjekt med garasjer, og at kjøper hadde vært i kontakt med Selskapet både per telefon og e-post, hvilket tilsa at kjøper ikke hadde vært passiv. Selskapet fastholdt avslaget ved e-post datert 11.04.2016, og anførte at når det i salgsdokumentasjonen var opplyst om parkering på sameiets tomt hadde kjøperne akseptert den risiko som lå i at boligen muligens ikke hadde garasje plass. Kjøper klaget saken inn til KKFE 21.04.2016. Selskapet oversendte sakens dokumenter 27.04.2016. Sekretariatet avviste saken på grunn av mangelfull dokumentasjon 11.05.2016. Kjøper er uenig med Sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 25 000,- inkl. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.  
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda forstår saken dithen at klager kan få garasje plass ved å betale kr 25 000. Forut for avtaleinngåelsen var klager gjort kjent med at det ikke fulgte garasje plass til boligen. Med dette som bakgrunn kan nemnda derfor ikke se at klager kunne ha berettigede forventninger til at han skulle få en garasje plass vederlagsfritt. Når beløpet som klager må betale for garasjeplassen nå er avklart, kan nemnda heller ikke se at dette er upåregnelig høyt slik at det kunne danne grunnlag for et rettslig krav.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb  

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1508

Kjedet bolig ble i april 2010 solgt «som den er» for kr. 3 880 000,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgssoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst om:

«... **Parkering:** Parkering på huseierforeningens tomt like ved boligen

**Beskrivelse av tomt/hage:** ... Boligen disponerer 1 / 48 del av 21.544 kvm fellesareal med parkering og lekeplass.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst datert 13.03.2010 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

«...s. 2 **Sammenfattet beskrivelse**  
... **Parkering på fellesareal** ...»

Vedlagt salgssoppgaven fulgte megleropplysninger som omfattet innkalling, referat, vedtekter og husordensregler fra Nadderujordet huseierforening (**bilag 4**). Fra referat fra ordinær generalforsamling mars 2009 hitsettes:

«... **9. Nedsettelse av komité for å vurdere fremtidig garaseløsning for huseierforeningen**  
Det står i skjøtet (se vedlegg) §1, pkt. 3 at: «Hver sameiepart gis rett til en garasje plass på sameiets grunn. Det skal ikke plasseres mer enn 48 garasjer på eiendommen ...»

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er dermed 2 enheter som ikke har egen garasje og det anbefales at en komité kan vurdere muligheter for garasje- og parkeringsløsninger.*

*Forslag til vedtak: Godkjennes*

*Vedtak: Godkjent ...»*

Kjøper overtok eiendommen 01.06.2010.

Kjøper reklamerte til selskapet ved reklamasjonsskjema datert 28.04.2014 (**bilag 5**). Fra reklamasjonen hitsettes:

*«...Våren 2010 kjøpte vi et rekkehus i Nadderudjordet huseierforening. Sameiet heter nå Nadderud Hageby og består av 48 kjedede boliger og disponerer sammen et stort fellesareal. På fellesarealet er det i dag 46 garasjer. Det er to boliger som ikke har garasje. Når vi kjøpte rekkehuset, kjøpte vi den forevisning at vi var en av to boligene som ikke hadde garasje. I referat fra generalforsamlingen 2009 som lå vedlagt i prospektet, står det at det er satt ned en komite for å vurdere fremtidig garaseløsning for huseierforeningen ...*

*... Utfra bl.a. referat og vedtekter, kjøpte vi huset i forvisning om at dette huset var et av husene som ikke hadde garasje, men som skulle få dette. Etter hvert har vi blitt opplyst av andre i sameiet at tidligere eier har solgt garasjen som tilhørte husstanden til en annen i sameiet. Selv om det i vedtektene står klart at den enkelte garasje ikke kan overdras til en annen eier utenom ved en boligoverdragelse.*

*I mars 2014 har vi fra styret i sameiet fått opplyst at tidligere eier solgte garasjen i 1999. Salget ble godkjent av styret i Andelslaget Nadderudjordet Garasjelag. Styret i sameie var ikke involvert i salget av garasjen. Overdragelsen skjedde i strid med både sameiets og garasjelagets regler. Styret har ved flere anledninger forsøkt å komme frem til en minnelig ordning med naboen som eier to garasjer, uten hell.*

*Vi mener tidligere eier burde ha opplyst om at garasjen som tilhørte boligen var solgt. Slik det er nå har vi ikke mulighet til bygge garasje samtidig som det er en heftelse med boligen som ikke ble opplyst ...»*

Selskapet hadde spørsmål til kjøpers reklamasjon ved e-post datert 08.05.2014 (**bilag 6**). Fra e-posten hitsettes:

*« ... Undertegnende forsøkte å ringe deg i går da vi ikke klarte å lese ut fra reklamasjonen hva som er deres krav.*

*Det er riktig at selger solgte sin garasje i 1999, og at dere ikke har kjøpt en bolig med egen garasje, kun en tillatelse til å parkere på fellesareal.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*Hvorfor mener dere selger skulle opplyst om at garasjen var solgt? Og hvilken heftelse ved boligen er det som foreligger? ...»*

Kjøper besvarte Selskapets spørsmål ved e-post samme dag (**bilag 6**). Fra e-posten hitsettes:

*«... Vi mener at tidligere eier burde opplyst om at han hadde solgt rettighetene til å ha garasje i sameiet. Det er også et brudd på vedtektene å selge garasjen. Den skal følge boligene. I sameiet er det boliger som har rett på garasje, men ikke har det. Ut fra papirer vi fikk med prospektet gir inntrykk at Hosleveien 64 er en av disse to garasjene. Med heftelser tenker vi på at vi har mulighet for å bygge garasje som vi forventet når vi kjøpte huset. Det vil også være en heftelse at sameiet skal bygge og vedlikeholde garasjene til de andre sameierne ...»*

Kjøper rekvirerte takstmann Torbjørn Grobstok, og rapport forelå 25.08.2015 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

### *«... Mandat*

*Fra referat ekstraordinært sameiermøte i Nadderud Hageby Sameie 25.11.2014:*

*Det skal betales en økonomisk godtgjørelse til sameiet for retten til å bygge en ekstra garasje på sameiets fellesområde. Godtgjørelsen skal betales av den som nyter godt av rettigheten. Størrelsen på godtgjørelsen fastsettes av takstmann ...*

### *... Vurdering*

*Eiendommen har store grøntområder og friarealer. Garasjeanleggene er plassert på vestsiden av eiendommen og en eventuell utvidelse av garasjeanlegget med 3 garasjer vil ikke berøre grønt og friområdene som ligger mellom boligene og med store arealer mot øst på eiendommen.*

*Ut fra mottatte tegninger er det samme område som i dag benyttes til garasjer som vil bli benyttet til nye garasjer, men med en bedre utnyttelse/løsning.*

*Byggeklare eneboligtomter i området omsettes i størrelsesorden kr 4000,- til 5 500,- pr. m2.*

*Det er i dette tilfellet snakk om rettighet til å oppføre en garasje på en eiendom man allerede eier 1/48 del av og hvor de fleste av øvrige eierne allerede har denne rettigheten.*

*De planlagte nye garasjene vil ha et grunnmål på 3 x 7 m.*

*Skjønnsmessig settes retten til å bygge en garasje på eiendommen til kr. 25 000,- ...»*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 09.12.2015 (**bilag 8**). Fra selskapets avslagsbrev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*«...Det vises til e-post sendt den 08.06.15. Som det var opplyst forut for salg var det ingen garasje som fulgte med boligen dere kjøpte. Vi kan se at det er holdepunkter i den foreliggende dokumentasjonen for at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som har innvirket på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9 1.pkt.*

*Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9, 2pkt.*

*Det var opplyst forut for salget at det ikke fulgte med garasjeplass ved boligen.*

*Vår vurdering er at det ikke foreligger noe mislighold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav ... I foreliggende sak er kostnadene for å rett til en parkeringsplass satt til 25 000,- noe som ikke oppfyller lovens strenge vesentlighetskrav.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingslovens regler.*

### Subsidiært:

*Som kjøper har man en plikt til å undersøke eiendommen etter at man har overtatt denne, jf. avhl § 4-9. Formålet med denne bestemmelsen er å være en oppfordring til kjøper om ikke å være passiv. Dersom kjøper er passiv, vil man kunne tape retten til å gjøre et mangelskrav gjeldende overfor selger. Det følger av avhendingsloven § 4-19 at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som man ønsker å gjøre gjeldende overfor selger som en mangel, må man reklamere innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget.*

*Hva som anses innen rimelig tid, beror på en konkret vurdering. I henhold til rettspraksis må det reklameres innen 2-3 måneder etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, for at kjøper ikke skal tape sitt krav som følge av passivitet ...*

*... I dette tilfellet overtok dere boligen 01.06.2010. At det ikke er medfølgende garasje/parkeringsplass vil være et forhold som enkelt kan avdekkes. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før 30.04.2014. Dette må anses som for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler.*

*I følge avhendingsloven § 4-9 jf. § 4-19, har dere på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdet som en mangel.*

### Atter subsidiært:

*Det følger av forarbeidene til avhendingsloven § 4-19, første ledd og av ulovfestede prinsipper om passivitet, at en reklamasjon må følges opp for at den skal opprettholdes. Rettspraksis har lagt seg på*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

en linje hvor ca. 12-13 måneders passivitet i forhold til reklamasjonen medfører at man mister til rett til å påberope forholdet, jf. Høyesteretts dom Rt. 1992 s. 166 og dom fra Agder Lagmannsrett, LA-2010-30618.

For å opprettholde kravet mot selger og selskapet må det kunne forventes at dere kommer tilbake til saken i løpet av rimelig tid, dersom dere vil opprettholde reklamasjonen overfor selger/selskapet. Ut fra lojalitetshensyn i forholdet mellom kjøper og selger, samt innrettelseshensyn ovenfor selger, kan ikke denne tilbakemeldingen la vente på seg. I foreliggende sak ble reklamasjonen vedrørende garasje/parkeringsplass sendt inn til selskapet 30.04.14 og det har frem til 31.05.15 ikke vært noen form for kontakt mellom dere og selskapet. Vi er deretter av den oppfatning at kravet er tapt på grunn av at kravet ikke er holdt i hevd.

Vår konklusjon er altså at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse ved salget av ovennevnte eiendom ...»

Kjøper opprettholdt reklamasjonen ved brev datert 25.01.2016 (**bilag 9**). Fra brevet hitsettes:

«... Jeg viser til e-post datert 9. desember 2015. Der dere er enig at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget av Hoslevei 64.

Dere henviser til avhendingsloven og skriver følgende «Det var opplyst forut for salget at det ikke fulgte med garasjeplass ved boligen». Dette stemmer ikke og er feil. Når vi kjøpte rekkehuset i 2010 stod det i prospektet at parkering var på felles arealet. I referatet fra generalforsamlingen 2009 som lå vedlagt prospektet står det at der er satt ned en komite for å vurdere fremtidig garaseløsning for huseierforeningen ...

Ut fra bl.a. referat og vedtekter, kjøpte vi huset i forvisning om at dette huset var et av de husene som ikke hadde garasje, men som skulle få mulighet til dette. Vi hadde aldri kjøpt huset om det ikke var mulighet for å bygge garasje.

Dere henviser også til avhendingsloven at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Det blir feil av dere å sammenligne denne saken med dem dere henviser til. Da selger ikke handlet i god tro når han ikke opplyste om at han gjort en privatrettslig avtale med en nabo og solgt garasjen. Det står i vedtektene at det ikke kan plasseres noen ekstra garasje. Dette kunne medført at vi ikke kunne bygget noen garasje. Da hadde vi ikke kjøpt huset.

I mars 2014 ble vi klar over at tidligere eier hadde solgt garasjen og vi ikke kunne få bygge garasje. Etter det har vi lagt ned hundrevis av timer, og hatt møter med, advokater, styre og sameiere for finne en løsning. Vi mener vi har rett til garasjeplass på lik linje med de andre sameierne, hvilket innebærer at det må bygges nok plasser til alle. Dette knytter vi til vedtektene som sier «Hver sameiepart gis rett til en garasjeplass på sameiets grunn». Styret mener den privatrettslige avtalen går foran vedtektene. Etter mye at og fram, ble følgende forslag lagt frem på et ekstraordinært sameiermøte 25. november 2014; Det tillates å bygge en ekstra garasje i forhold til vedtektene ... Da

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forslaget krever skriftlig tilslutning fra alle sameiere ble det en tidkrevende og langvarig prosess å få alle sameierne til å skrive under.*

*16.mai 2015 har alle sameierne skrevet under på at det kan bygges en ekstra garasje.*

*29.mai 2015 har styret hentet inn verdi på retten til å bygge en ekstra garasje fra to eiendomsmeglere. De mener denne verdien ligger på 150 000,-. Dette mener jeg er urimelig ... I august bestiller jeg egen takst for å finne hva verdien på hva retten til å bygge garasje er. 28. august mottar jeg takst fra Taksenteret ...*

*Dere skriver også følgende: «I dette tilfellet overtok dere boligen 01.06.2010. At det ikke er medfølgende garasje/parkeringsplass vil være et forhold som enkelt kan avdekkes». Det har ikke vært enkelt og er feil. Når vi kjøpte rekkehuset i 2010 stod det i prospekt og vedtektene at vi hadde rett til en garasjeplass. I referat fra generalforsamlingen 2009 som lå vedlagt prospektet står det at det er satt ned en komite for å vurdere fremtidig garasjeløsning for huseierforeningen ...*

*Som dere ser over har det vært en prosess med å bygge garasjer fra 2009. Når vi flyttet inn ble det jobbet med et helt nytt garasjeanlegg. Det har også vært mye at og fram med organisasjonsformen av garasjene. Vi har hele tiden satt oss godt inn i saken og det har ikke foreligget noe skriftlig på den privatrettslige avtalen som tidligere eier gjorde i 1999. Det var heller ikke naturlig å stille spørsmål om dette, da det ble arbeidet med en helt ny type garasjeanlegg og det går klart frem av vedtektene at vi hadde rett på en garasje.*

*Dere hevder også at vi har vært passive da det ikke har vært noen kontakt fra 30.04.14 til 31.05.15. Dette er feil jeg har vært i kontakt med Eivor Biribakken på e-post og telefon. Det var 29.04.15 vi sendte reklamasjonen. Så det har vært kontakt i perioden. Som dere ser på første side har vi fått endret vedtektene og fått endret vederlaget som skal betales fra 150 000,- til 25 000,- i perioden. Jeg vil ikke si at det er passivt ...»*

Selskapet opprettholdt avslaget ved e-post datert 11.04.2016 (**bilag10**). Fra selskapets e-post hitsettes:

*«... Dere påpeker blant annet at Selskapet er enig i at det er gitt en uriktig eller tilbakeholdt opplysning. Ved en gjennomgang av saken, kan undertegnende ikke se at dette medfører riktighet. Sett i sakens sammenheng, må det ha fremstått som klart at det foreligger en skrivefeil i gitte avsnitt. Undertegnede har videre konferert med tidligere saksbehandler, som kunne bekrefte at ordet «ikke» har blitt utelatt fra setningen. Det er selvfølgelig beklagelig at denne feilen oppstod, men vi kan likevel ikke se at det er tilstrekkelig til å oppfatte vårt standpunkt annerledes ...*

*... Det bemerkes i denne sammenheng at eiendommen er «solgt som den er», og med et slikt forbehold gis kjøper en oppfordring til å undersøke boligen grundig i tillegg til at interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i salgsdokumentasjon før bud inngis. Selv om oppfordringen som er inntatt er en standardopplysning, må kjøperne ta den alvorlig. I foreliggende sak er det i tillegg gitt en opplysning om at det ikke fulgte med garasjeplass ved boligen. Det er konkret opplyst at «Parkeringsplass på huseierforeningens tomt like ved boligen». Når dere da ikke har foretatt noen forbehold rundt dette punktet forut for kjøpet, må dere anses for å ha akseptert den risiko som ligger i dette.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er etter vår oppfatning at den informasjonen dere fikk i salgsoppgaven i all hovedsak er tilstrekkelig til å utløse en plikt for å undersøke opplysningen videre. Videre er formuleringen i generalforsamlingens protokoll fra 2009 lite presise. Til sammen gir dette kjøper en klar oppfordring til å undersøke nærmere. Nærmere undersøkelser ville lett avdekket at det ikke forelå egen garasje plass tilknyttet boligen, og hva som var status i forbindelse med garasje- og parkeringsløsninger ... Vi er av den oppfatning at det ikke er sannsynliggjort at forholdet utgjør et kvalitativt eller kvantitativt tilstrekkelig avvik.*

*For Selskapets subsidiære anførsler, vises det i til vår tidligere vurdering av 9. desember 2015 ...»*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post samt brev datert 21.04.2016 (**bilag 11**). Klager opprettholdt sine tidligere anførsler og anførte:

*«... Oppsummert så har Protector ikke satt dere godt nok inn i dokumentasjonen som jeg har sendt over. Det er også vesentlig feil i brevet deres, så beslutningen til Protector er tatt på feil grunnlag. Vi mener at kravet kan opprettholdes da selger ikke har handlet i god tro og var klar over at salget av garasjen ikke var lovlig i henhold til vedtekter i sameiet og garasjelaget. I andelsbrevet til garasjelaget står det: «Andel og tilhørende garasje kan bare overdras sammen med eierens bolig i borettslaget eller til medlem i Borettslaget uten garasje»»*

Vedlagt klagen fulgte kopi av skjøte, vedlegg til prospekt, samt andelsbrev (**bilag 12**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 27.04.2016 (**bilag 13**). Selskapet hadde ingen ytterligere bemerkninger, og viste til sine tidligere brev i sin helhet.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avviste saken 11.05.2016 (**bilag 14**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

*«Sekretariatet har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Bakgrunnen for dette er at sakens faktum synes for uklart på nåværende tidspunkt. Videre finner sekretariatet grunn til å påpeke at saken ikke synes ferdig utredet med tanke på om klager kan ha ervervet rett til garasje plass ved godtroerverv. Ut fra saken slik den er fremstilt synes det som om kjøper har fått grunnbokshjemmel til andelen av parkeringssameiet, og det var også opplyst om garasje plass i orienteringsbrevet fra forretningsfører. Forholdet til konkurrerende erverver av andelen er ikke drøftet i de dokumenter som er forelagt KKFE.*

*Frem til dette forhold er avklart synes det prematurt at KKFE skal vurdere om eiendommen mangler garasje plass, og om det i såfall utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b og d.»*

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KFE ved brev datert 07.06.2016 (**bilag 15**).

Selskapet hadde ingen ytterligere bemerkninger ved e-post datert 27.06.2016 (**bilag 16**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende garasje plass utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

---

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.  
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

