

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-424

14.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Ikke opplyst om vedlikeholdsplikt i et garasjesameie – avhl. § 4-19 første ledd.

En 5-roms leilighet i bygg fra 1932 i Oslo med tilhørende garasje, ble solgt som den var for kr 8,85 mill., og overtatt av kjøper 31.7.15. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at garasjen lå på den andre siden av gaten i et annet sameie. Garasjesameiet avholdt et ekstraordinært sameiermøte i oktober 2015, hvor det ble vedtatt å fornye røranlegg. Kjøper mottok den 27.4.16 en faktura for sin andel av kostnadene i garasjesameiet, og reklamerte til selskapet 13.6.16. Kjøper anførte at megler burde ha opplyst at det ved kjøpet fulgte et sameieransvar/vedlikeholdsplikt i garasjesameiet. Selskapet bestred ansvar og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 200.000 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av manglende opplysning om vedlikeholdsplikt i et annet sameie som leilighetens garasje var en del av, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-19 første ledd.

Leiligheten er oppført i 1932 i Oslo. Det ble opplyst ved salget at det fulgte med en garasje beliggende på den andre siden av gaten. Denne var på 14 m² og lå i et annet sameie. Garasjens grunnbokshjemmel var gnr. X, bnr. X, snr. X med eierandel på 12/60. Husleien for garasjen var på kr 361 pr. måned. Vedlagt prospektet fulgte også seksjoneringsbegjæringen for garasjesameiet, hvor bl.a. eierandelen fremgikk.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det gitt de samme opplysningen om garasjen som i prospektet.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid leiligheten siden 1991. Selger svarte "nei" på selskapets spørsmål om kjennskap til økning av fellesutgifter.

Boligen ble solgt som den var for kr 8,85 mill. ved kjøpekontrakt datert den 5.5.15. Overtakelse fant sted den 31.7.15.

Innkallelse til ekstraordinært sameiermøte i garasjesameiet ble sendt ut den 11.10.15. Av innkallelsen fremgikk det at sameiermøtet blant annet skulle behandle sak knyttet til rørfornyelse og finansiering knyttet til dette.

Det ekstraordinære sameiermøtet ble avholdt den 21.10.15. Det ble enstemmig besluttet at sameiet skulle fornye rørene. Av referatet fra møtet fremgikk det at kjøper ikke var tilstede.

Kjøper mottok en faktura på kr 13.065 datert 27.4.16 for sin andel av vedlikeholdskostnader i sameiet hvor garasjen lå.

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.6.16.

Kjøper innhentet en vurdering fra megler N, som mente at vedlikeholdsplikten i et annet sameie utgjorde et verdiminus på kr 200.000.

Sameiets tidligere forretningsfører og nåværende styreleder opplyste i e-post den 15.5.17, at alle sameierne mottok både innkalling og referat fra møtet den 21.10.15. Styreleder har også opplyst å ha hatt en e-postkorrespondanse med kjøper om vedtaket fra sameiet i tidsrommet fra oktober 2015 til mai/juni 2016.

I e-post av den 23.5.17 til kjøper opplyste styreleder at hun i fremtiden skulle sørge for at det spesielt ble opplyst til megler at det fulgte et eieransvar med garasjene. Styreleder uttalte også følgende:

Her har nok noen selgere av garasje forsømt seg.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og vist til at megler ga mangelfulle opplysninger om leilighetens garasje, jf. eml. § 6-7. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, da kjøper først fikk kjennskap til vedlikeholdsplikten ved faktura fra sameiet datert den 27.4.16.

Selskapet har anført at kjøper har tapt sitt krav som følge av for sent fremsatt reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at kjøper hadde kjennskap om vedlikeholdsbehovet i garasjens sameie i oktober eller november 2015. Selskapet påpekte at kjøper selv var eiendomsmegler. Subsidiært har selskapet anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, ga sekretariatet for Finansklagenemnda selskapet medhold. Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse innen klagefristen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda må først ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Etter avhl. § 4-19 første ledd er spørsmålet om kjøperne fremsatte reklamasjonen innen rimelig tid. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at reklamasjon etter tre måneder anses å være i ytterkant av det som kan aksepteres som rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget.

Reklamasjonen ble i den foreliggende saken fremsatt i juni 2016, og spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Slik saken er dokumentert, anser sekretariatet det klart at kjøper allerede i oktober 2015 hadde kjennskap til at kjøper i lys av å være eier av en garasje i (adresse) også hadde vedlikeholdsplikter i sameiet. En reklamasjon fremsatt i juni 2016 er da for sen, jf. avhl § 4-19 første ledd.

Spørsmålet er da om fristen eventuelt først startet å løpe da kjøper mottok faktura fra sameiet. Høyesterett la, i Rt. 2010 s. 103, til grunn at "innen rimelig tid"-fristen startet å løpe allerede da avviket ble oppdaget, selv om rapporten fra den sakkyndige forelå først senere. Det ble uttalt at en "3-måneders 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" (avsnitt 66). I avsnitt 70, viste Høyesterett til at kjøperen, som ufaglært tømrer, hadde en viss kunnskap om bygningsmessige forhold, men sekretariatet forstår det slik at dette ikke var et avgjørende moment i saken.

Utgangspunktet for "innan rimeleg tid" fristen var også tema i Rt. 2011 s. 1768. I dommens avsnitt 29 formulerte Høyesterett det slik at "innan rimeleg tid" fristen startet å løpe når kjøperen hadde slik kunnskap at det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden". Det ble uttalt senere i dommen at det ikke måtte stilles for små krav til indikasjon på mangel før fristen startet (avsnitt 30), og at ikke ethvert symptom eller enhver indikasjon på mangel ville være tilstrekkelig (avsnitt 31).

Etter sekretariatets vurdering, kan det være grunnlag for en viss tvil om fristens start i den foreliggende saken. Ut fra sammenhengen mellom de to dommene og saksforholdet i den foreliggende saken, er det imidlertid sekretariatets vurdering at "innan rimeleg tid" fristen må i alle fall regnes fra det tidspunktet da kjøper fikk referatet fra forretningsfører om at sameiet enstemmig hadde besluttet å fornye rørene.

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering, og viser blant annet til at garasjeseksjonenes del av de oppgitte kostnadene følger av lovens hovedregel. Da kjøper mottok referatet fra det ekstraordinære sameiermøtet, som var avholdt 21.10.15, hadde kjøper slik kunnskap at det *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*.

Nemnda kan ikke se at avhendingsloven § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse i saken.

Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent.

Nemnda bemerker for øvrig at det også kan reises spørsmål ved om avhendingsloven § 3-10 kommer til anvendelse, men nemnda har ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på dette slik saken ligger an.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).