

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2018-025

23.1.2018

Protector Forsikring ASA

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

Tomteareal – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig fra 1967 i Sandnes ble solgt "som den er" for kr 3.270.000 i 2016. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde 769 m² eiet tomt. Forut for budrunden den 31.5.16 sendte megler ut SMS til interessentene, hvor det fremgikk at ca. 190 m² av tomten var "*tilhørende vei*". Overtakelsen av boligen ble gjennomført den 8.7.16. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at 190 m² av tomten lå på den andre siden av naboeiendommen, ved siden av en vei. Kjøper reklamerte til selskapet den 14.11.16 og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avviste kravet, og anførte at det var opplyst om forholdet før salget, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 150.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av tilbakeholdt opplysning om tomteforhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-19 første ledd.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1967. I prospektet ble det opplyst følgende om tomten:

Eiet tomt på 769 kvm.

Forut for budrunden den 31.5.16 sendte megler ut SMS til interessentene, hvor det fremgikk at:

Hei, Til informasjon er ca 190 kvm av tomtestørrelsen på (boligens adresse) tilhørende vei. Spør gjerne for mere informasjon. Mvh .. Krogsvæn.

Megler fremla i forbindelse med reklamasjonssaken sitt eget telefonnotat tatt forut for salget:

Jeg har snakket med (kjøper) på telefon den 31.05.2016 kl 10:36 : Interessent har kikket på det, men konkludert med mye å gjøre, men vil allikevel følge med på sms så ser de hva de vil gjøre. De har sett på et par andre og har også spørsmål til denne boligen. (...) Tomtegrensen, er den tydelig. Tomten rundt er tydelig med hekk/gjerde. Det er ca 190 kvm tomt nede på veien som Sandnes kommune har rett til vei.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.270.000 ved kjøpekontrakt datert den 3.6.16. Overtakelse fant sted den 8.7.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at tomten rundt boligen ikke var 769 m², men 579 m². De resterende 190 m² lå på den andre siden av nabotomten, adskilt fra tomten rundt boligen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 14.11.16.

Kjøper innhentet vurdering fra V Eiendomsmegling som skrev at:

Selv om kjøper selvsagt har vært på visning og lagt inn bud basert på den tomten kjøper observerte på visningen, vil arealet som ligger tilknyttet huset ha en betydning dersom man ønsker å bygge på eller alternativt rive og bygge nytt. (...)

Det store spørsmålet er om markedet ville betalt mindre for eiendommen dersom det var opplyst et areal var "delt" og det er selvsagt svært vanskelig å svare på. Jeg tror dette ville hatt liten betydning for kjøperne men en viss betydning knyttet til eventuell påbygging eller nybygging. Jeg anslår at boligen med "riktig" informasjon ville hatt en redusert verdi på ca. 100-150 tusen kroner.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at selger og megler måtte ha vært kjent med at en mindre del av tomten lå på den andre siden av de to nabotomtene. Kjøper avviste at det var reklamert for sent, og viste til at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før i november 2016, da kjøper fikk informasjon om tomten fra naboene. Kjøper anførte i tillegg at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende eiendommens verdiminus på kr 150.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, og forsinkelsesrenter fra den 18.2.17.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og har vist til opplysningen som ble gitt av megler før budrunden startet. I alle tilfeller forelå det ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for det første spørsmålet om reklamasjonen er framsatt "*innan rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingsloven 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 tremånedersfrist 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. Nemnda bemerker i denne forbindelse at loven ikke krever mer enn en nøytral reklamasjon.

Utgangspunktet for fristen er det tidspunktet da kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, dvs. en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selger. Høyesterett har behandlet utgangspunktet for fristberegningen blant annet i Rt. 2011 s. 1768, der det i avsnitt 29 heter:

En feil eller skade på den eiendom som er solgt, vil prinsipielt sett ikke i seg selv utløse en reklamasjonsplikt, men enkelte feil vil naturligvis være av en slik art og vesentlighet at det uten videre kan konstateres at det også foreligger en mangel, mens avviket i andre tilfeller vil føre til at kjøper må undersøke årsaks- og ansvarsforholdene nærmere. Noen inngående juridisk analyse er det ikke rom for. Allerede det at det fremstår som en realistisk mulighet for at selgeren vil være ansvarlig for skaden, vil normalt være tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe.

Rettsoppfatningen som er kommet til uttrykk i de to nevnte Høyesterettsdommene er senere fulgt opp i nemndas praksis, jf. blant annet FinKN-2017-769.

Spørsmålet er etter dette når reklamasjonsfristen startet å løpe. Sekretariatet fant at reklamasjonsfristen startet å løpe senest på et tidspunkt tett opp mot at budrunden ble avsluttet, og nemnda er enig i dette. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn på saken. Slik nemnda ser det, hadde kjøper etter mottaket av meglers SMS den 31.5.16 en klar foranledning til å undersøke forholdene vedrørende tomtearealet nærmere. Den påberopte mangelen ved tomtearealet burde følgelig vært oppdaget kort tid etter dette tidspunktet.

Når kjøper først reklamerte 14.11.16, altså ca. 5,5 måneder etter at reklamasjonsfristen startet, er det ikke reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda kan ikke se at kjøpers anførsler og supplerende dokumentasjon etter sekretariatets avgjørelse kan føre til en annen konklusjon.

Slik saken ligger an har nemnda ikke funnet det nødvendig å drøfte avhl. § 3-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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