

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-245

9.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold — reklamasjonsfristen — avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-8, 4-19 første ledd og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1995 i Kongsberg kommune ble solgt "som den er" for kr 3 900 000 ved kontrakt datert 3.11.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen delte garasje med nabo i henhold til tinglyst avtale og at hvitevarer ikke medfulgte. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart nei på spørsmål om kjennskap til blant annet maur, samt kjennskap til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen. Kjøper avdekket etter overtakelsen at den tinglyste avtalen om garasjen ikke var oppført i skjøtet, angivelse av skolekrets i prospektet var feil, at selger i sin eiertid ble gitt et pålegg fra brann- og feiervesenet, brannslukningsapparat hadde gått ut på dato, varmepumpe måtte skiftes, hvitevarer var fjernet, boligen hadde maur, samt at nabo ikke aksepterte at kjøper ønsket å legge nytt dekke opp til boligen. Kjøper hevdet at takstmannen som utformet tilstandsrapporten ikke ville ha fastsatt verdien for garasjen til kr 200 000 dersom han hadde visst at avtalen ikke sto oppført på skjøtet. Selskapet avviste kravet, og anførte i all hovedsak at kjøper hadde reklamert for sent. Videre var det for flere av forholdene ikke grunnlag for å påberope avhendingslovens regler, og kjøper hadde kun dokumentert utbedringskostnader for utbedring av maurforekomsten og utskifting av varmepumpe. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 400 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av flere feil ved boligen. Eiendommen er en enebolig oppført i 1995.

Prospekt utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "*parkering*" at:

Garasjen ble oppført i 1996/97 og deles med naboen (1/2). Garasjen er romslig og rommer 2 biler. Ca 45 kvm. Ellers parkering i gårdsplass.

Under punktet "*annet*":

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Selger hadde krysset av "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr, herunder maur. På spørsmål om kjennskap til "*pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen*" hadde selger krysset av "*nei*".

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "*andre forhold*":

Tinglyst avtale vedrørende garasje/parkering, bestemmelse om anlegg/vedlikehold av vann/avløp, og bestemmelse om vei. Garasje står på naboeiendom/ved oppkjørsel, og adkomst er over naboeiendom.

Under punktet "*beregninger*":

Sum teknisk verdi - Garasje uisolert kr 200 000

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.900.000 ved kjøpekontrakt datert den 3.11.16. Overtakelse fant sted den 28.11.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avtalen om garasjen ikke var oppført i skjøtet, angivelse av skolekrets var feil, at selger i sin eiertid ble gitt et pålegg fra brann- og feiervesenet, brannslukningsapparat hadde gått ut på dato, varmepumpe måtte skiftes, hvitevarer var fjernet, boligen hadde maur, samt at nabo ikke aksepterte at kjøper ønsket å legge nytt dekke opp til boligen.

Kjøper forklarte at takstmann som utformet tilstandsrapporten ikke ville ha fastsatt verdien for garasjen til kr 200.000 dersom han hadde visst at avtalen om denne ikke stod oppført på skjøtet. Videre skal selger ha opplyst kjøper om at det ikke ville være noe problem å få lagt nytt dekke på vei opp til huset og at varmepumpen kun trengte en mindre reparasjon.

Kjøper fremla faktura for utbedringskostnader for varmepumpen datert 18.1.17 på kr 20.000 og for utbedring av maur datert 24.5.17 på kr 4.111. I tillegg tilsynsrapport datert 16.2.17, som anga at:

Eier har ikke sørget for feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Takstige/trinn/plattinger på tak er ikke betryggende festet i bærende konstruksjon.

Selger forklarte til selskapet at hun hadde bodd i boligen siden 1995, og at i 1996/1997 førte hennes avdøde ektefelle opp garasjen sammen med tidligere nabo. Selskapet fremla etter at reklamasjonen ble fremsatt, en utskrift fra grunnboken til kjøpers nabo, hvor garasjen sto oppført. Her fremgikk at det forelå en avtale om bruksrett for kjøpers eiendom.

Kjøper reklamerte over samtlige av de ovennevnte forhold den 12.9.17.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen da selger blant annet hadde gitt flere uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Kjøper bemerket også at tilstandsrapporten opplyste om at garasjen var verditaksert til kr 200.000 hvilket var uriktig i henhold til kjøpers samtale med takstmann som utformet rapporten.

Selskapet har i all hovedsak anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Hva gjaldt at nabo ikke godtok legging av nytt dekke i oppkjøringen var dette et forhold som hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Hva gjaldt avstanden til skole utgjorde ikke dette en mangel etter avhendingslovens regler. Hva gjaldt garasjen var det fra selskapets side fremlagt grunnboksutskrift som godtgjorde at det var etablert en avtale om at denne deles med naboen. Kjøper kunne ikke ut i fra salgsdokumentene legge til grunn at den tinglyste retten fremgikk av skjøtet. I alle tilfeller avviste selskapet at det for noen av forholdene forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet fikk medhold.

Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt garasjen, varmepumpen, pålegg fra brannvesen, og forekomst av maur, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjaldt hvitevarer, fremgikk det av prospektet at disse ikke medfulgte, jf. avhl. § 3-1. Tvisten med nabo hadde oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Hva gjaldt feil skolekrets, var det ikke dokumentert noe verdiminus.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at en reklamasjon må fremsettes "*innan rimeleg tid*". Ifølge Rt. 2010 s. 103 er yttergrensen for rettidig reklamasjon etter nevnte bestemmelse tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget, jf. FinKN-2013-311. Reklamasjonen i den foreliggende saken ble fremsatt 12.9.17 for samtlige forhold (uriktig opplysning om garasje, feil angivelse av skolekrets, ikke opplyst om pålegg fra brann- og feiervesenet gitt i selgers eiertid, feil ved brannslukkingsapparat og varmepumpe, manglende hvitevarer, maurforekomst og strid med naboen om å legge nytt dekke opp til boligen).

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det er reklamert for sent for samtlige forhold foruten manglende hvitevarer, skolekrets, brannslukkingsapparat og tvist med nabo. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av reklamasjonsspørsmålet, og slutter seg til denne da nemnda ser saken på samme måte.

Hva gjelder det forhold at hvitevarer var fjernet, kan ikke nemnda se at det foreligger et avvik fra hva som var avtalt mellom selger og kjøper, jf. avhl. § 3-1. Det vises til at det ble opplyst om dette i prospektet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at tvisten med naboen ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens regler. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at nabo tvisten oppstod etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Slik saken er opplyst, foreligger det heller ingen mangel etter avhendingslovens regler for så vidt gjelder uriktig opplysning om skolekrets.

Nemnda kan for øvrig ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjelder brannslukkingsapparatene. I den grad det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om disse, er opplysningene ikke egnet til å virke inn på avtalen.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men nemnda kan ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det vises til sekretariatets begrunnede avgjørelse, som nemnda slutter seg til da denne også er dekkende for slik nemnda ser på saken. Det er ikke fremkommet noe etter sekretariatets avgjørelse som gir grunnlag for å vurdere avhl. § 3-9 andre punktum annerledes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).