

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-564

4.7.2019

**AmTrust Europe Limited**

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

Liten biloppstillingsplass – reklamert 10 md. etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En 2-roms leilighet i Asker oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 2,55 mill., og overtatt av kjøper 2.10.17. Etter overtakelsen ble det avdekket at garasjeplassen var for liten til vanlig bruk. Kjøper reklamerte til selskapet i august 2018 og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar i saken og anførte at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, kostnader til advokat og takstmann på kr 20 000.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av liten biloppstillingsplass, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet i Asker oppført i 1985.

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

Parkering

Felles garasje

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Det følger leiligheten en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Ifølge selskapet forklarte selger følgende om visningen:

Kjøper var på to privatvisninger. Ved begge visninger ble biloppstillingsplassen vist til kjøper og hennes to venninner. Kjøper skal ved visning ha gitt uttrykk for at plassen var liten. Selger hadde ikke noe å måle med, men en av kjøpers venninner skrittet opp plassen fra vegg til vegg, og konstaterte at det var de to plassene som står ved siden av hverandre var like store. Selger opplyste til kjøper på privatvisningen at det ikke var en av de største plassene, men at det var denne han selv hadde benyttet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 550 000 ved kjøpekontrakt datert 7.9.17 og overtatt av kjøper den 2.10.17.

Kjøper reklamerte direkte til selger. Reklamasjonen var udatert, men denne ble videresendt til selskapet den 13.8.18. I reklamasjonen fremgikk blant annet:

Etter at jeg har skulle ta i bruk garasjeplassen som fulgte leiligheten som ble kjøpt av deg, finner jeg ut at denne er alt for liten for vanlig bruk. Når jeg parkerer bilen er det ingen plass for å åpne bildøren for å komme seg ut av bilen.

...

Dette betyr at jeg ikke har en garasjeplass som kan brukes, og har betalt for en vare som ikke er levert.

Grunnet kreftsykdom har jeg ikke kunnet komme med reklamasjonen tidligere. Etter at jeg fikk spredning til hjerne og mistet førerkort, er det ikke før nå siste tid jeg har trengt parkeringen og finner ut at den er alt for liten.

#### Selskapet videreformidlet selgers forklaring i e-post til kjøper datert 28.8.18:

Selger har opplyst til selskapet at han ikke kjenner seg igjen i saken slik den beskrives fra din side. Han opplyser at seksjonen tilhørende denne leiligheten og leiligheten under, deler den delen av fellesområde som er satt av til parkering. Selger er ikke kjent med at disse to plassene har ulik størrelse, med mindre dette ikke er endret siden overtagelse og oppmålingen og merkingen fra styret/vaktmester er riktig. Selger kjenner seg ikke igjen i at plassen er så liten at den ikke kan benyttes, eller at plassens faktiske bredde er 2,04 meter.

...

Selger opplyser videre at han i sin eiertid har kunnet parkere, åpne døren og forlate bilen på denne plassen med de biler han har eid.

#### Kjøper engasjerte fagkyndig H. til å vurdere biloppstillingsplassen. Det hitsettes fra rapport datert 14.9.18:

Begge p-plassene er målt opp. Det er spesielt breddemålene som er aktuelle.

Nr. 42 har målene: lengde 5,6 m, bredde 2,12 m

Nr. 43 (den aktuelle p-plassen) har målene: lengde 3,85 m, bredde 2,09 m.

Til sammenligning har alle andre p-plasser i garasjeanlegget en bredde på 2,3 m.

I Sintef Byggforsk detaljblad 312.130 som igjen viser til Håndbok 017 fra Statens Vegvesen angis veiledning om minstebredde på 2,50 m pr. plass i anlegg med høy standard og 2,30 m i anlegg med lavere standard.

2,09 m ligger langt under denne veiledningen om minste bredder for p-plasser. Normal bredde på dagens biler ligger mellom 1,65 m - 2,15 m, dvs. at her er det minimal mulighet til å komme seg ut og inn av bilen.

Det kan umulig være riktig med så trang parkeringsplass.

I dagens marked varierer prisene på p-plass i lukket garasjeanlegg en del i forhold til størrelse og bygningens beliggenhet, men vil i alle fall ligge på priser fra kr 300000,- og oppover.

#### I e-post fra nabo datert 3.12.18 fremgikk følgende:

Jeg vil bekrefte at (selger), tidligere eier av (boligen) har hatt problemer med sin garasjeplass. Den er for liten for vanlig bil. I perioder han bodde her måtte han parkere et annet sted med sin bil, da han ikke fikk plass på sin egen. Vi satt sammen i sameiets styre og han var fortvilet over en for liten plass. (...)

I brev av 11.12.18 påpekte selger at Asker kommune hadde egne retningslinjer for parkering, men at disse ikke gjaldt innvendige biloppstillingsplasser.

Selskapet viste til at naboen og en leietaker hadde forklart at kjøper hadde benyttet parkeringsplassen siden overtakelsen, og selskapet ba kjøper om fremlegge dokumentasjon på at førerkort ble fratatt. Kjøper har ikke imøtegått disse opplysningene.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger kjente til at biloppstillingsplassen var for liten til at det er gjennomførbart å parkere en bil der, og at dette skulle ha blitt opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det var også uriktig å kalle dette en biloppstillingsplass, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte kjøper at det ikke var reklamert for sent, og at selger uansett ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd. Kjøper har krevd prisavslag på kr 300 000, og kr 20 000 for kostnader til advokat og takstmann, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at plassen ble besiktiget ved visning, skrittet opp og kommentert av kjøper. Overtakelsen fant sted 2.10.17, mens reklamasjonen først var fremsatt i august 2018.

Forholdet kunne heller ikke gjøres gjeldende etter avhl. § 3-10 første ledd, all den tid plassens størrelse var kjent for kjøper før salget.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til reklamasjonsspørsmålet. Nemnda viser til at kjøper overtok boligen den 2.10.17, mens reklamasjonen ble mottatt av selskapet 13.8.18. Selskapet har gjort gjeldende at reklamasjonen er for sent fremsatt. Sekretariatet har under tvil kommet til at reklamasjonen er fremsatt i rett tid.

Sekretariatet har i sin vurdering tatt følgende utgangspunkt, som nemnda slutter seg til:

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøperen taper retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom kjøperen ikke innen rimelig tid etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget det, gir selgeren melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende.

Utgangspunktet for når reklamasjonsfristen begynner å løpe, ble behandlet av Høyesterett i Rt. 2011 s. 1768. Høyesterett kom frem til at utgangspunktet for "innen rimelig tid" allerede begynner å løpe når det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden", jf. avs. 29 i dommen.

Overtakelsen var 2.10.17. Kjøpers reklamasjon ble mottatt av selskapet 13.8.18.

Kjøper forklarer at det ikke er "før nå siste tid" at hun har hatt behov for parkeringsplassen og funnet ut at den er for liten. Selskapet har vist til at reklamasjonsfristen begynte å løpe tidligere, ettersom kjøper har plikt til å undersøke eiendommen etter overtakelse, jf. avhl. § 4-9.

Sekretariatet viser til forarbeidene om avhl. § 4-9 i Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 104:

"Kor raskt kjøperen må foreta undersøkninga etter bruksovertakinga, vil avhenge av ei rekkje omstende. Her må det m.a. leggjast vekt på kva slags eigedom det dreier seg om. Er det t.d. ein stor jordbrukseigedom med mange bygningar, stort forretningsbygg eller industrieigedom, vil det kunne ta noko tid før tilfredsstillande undersøkning er gjennomført. Men i slike høve må ein og kunne forvente at kjøperen raskt tek skritt og eventuelt får hjelp til undersøkninga. Det må elles og kunne leggjast vekt på forhold på kjøparens side, t.d. at kjøperen bur langt vekk frå eigedomen og at det derfor vil kunne ta noko tid før undersøkninga vert gjennomført."

Det følger av forarbeidene at det er adgang til å legge vekt på forhold på kjøpers side. Kjøper har forklart at hun på grunn av kreft med spredning, ble fratatt sitt førerkort for en periode. Hun hadde derfor ikke anledning til å kjøre bil og benytte parkeringsplassen på et tidligere tidspunkt.

Når kjøper i tillegg, i selgers påsyn har fått bistand til å forsøke å måle opp biloppstillingsplassen under visningen, synes det urimelig å kreve at kjøper skal foreta en ny undersøkelse av biloppstillingsplassen etter overtakelsen. Selger bekreftet i tillegg under visningen at det var denne plassen han hadde benyttet.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at reklamasjonsfristen begynte å løpe tidligere enn den "siste tid" før kjøper fremsatte reklamasjonen. Før dette, kan det ikke ha fremstått som en realistisk mulighet at kjøper var kjent med avvik ved biloppstillingsplassen.

Nemnda er imidlertid – som sekretariatet – i betydelig faktisk tvil om hendelsesforløpet fra forholdet ble avdekket til reklamasjon ble inngitt. Nemnda slutter seg på dette punktet til følgende fra merknad fra sekretariatet:

Når sekretariatet likevel har funnet reklamasjonsspørsmålet tvilsomt, er det fordi kjøper har forklart seg upresist om tidspunktet for når hun avdekket problemene med biloppstillingsplassen.

Det fremstår som noe uklart hvor lang tid det tok fra kjøper avdekket forholdet og frem til reklamasjonen ble fremsatt. Kjøper kunne med fordel ha belyst dette bedre.

Når det samlede tidsrommet fra overtakelsen til fremsatt reklamasjon er såpass langt som i denne saken, må nemnda finne det sannsynliggjort at kjøper har reagert tilstrekkelig raskt etter at det potensielle mangelsforholdet er avdekket. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og ut fra de foreliggende opplysninger mener nemnda nettopp dette ikke er sannsynliggjort i tilstrekkelig grad. Som sekretariatet har vist til, er kjøper den som er nærmest til å belyse omstendighetene rundt tidspunktet når man ble klar over at biloppstillingsplassen var så smal at den kunne utgjøre en mangel. I denne sammenhengen viser nemnda særlig til at det er uomtvistet at kjøper allerede på visningen var opptatt av og bekymret for størrelsen på plassen. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det først hele ti måneder senere ble klart for kjøper at det også var en *"realistisk mulighet"* for at avviket var et mangelsforhold. Nemnda har derfor kommet til at den relative reklamasjonsfristen må anses oversittet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda har videre vurdert om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Her fremgår at selger og selskapet ikke kan gjøre gjeldende at reklamasjonen er for sent fremsatt dersom selgersiden har vært *"grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru"*. Også her har nemnda vært i noe tvil. På den ene siden mener nemnda at selgeren i en viss utstrekning kan bebreides for ikke å ha angitt i salgsdokumentene hvor smal parkeringsplassen var. Slik nemnda ser det, er det usikkert i hvilket omfang det er praktisk mulig å benytte plassen til parkering for en gjennomsnittlig stor personbil. På den andre siden er det for nemnda også usikkert om den SINTEF-normen kjøper har vist til også gjelder innendørs, jf. på dette punkt selgers tilsv./kommentar datert 11.12.18. Etter det som er opplyst for nemnda ble det aktuelle forholdet også tydelig eksponert fra selgers side under to visninger som kjøper skal ha deltatt på. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selger ikke opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro ved å unnlate å opplyse om at parkeringsplassen er av svært begrenset størrelse i salgsdokumentene. Unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer derfor ikke til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).*