

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-934

18.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Setningsskader ved garasje – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Oslo oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill., og overtatt av kjøper den 16.4.15. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at garasjen ble jekket opp for 3 år siden ved egeninnsats. Kjøper har forklart at skader og seget del av garasjen først ble observert ved overtakelsen, men ifølge kjøper forklarte selger at det ikke hadde vært noen problemer med garasjen siden den ble jekket opp. To år etter overtakelsen utviklet sprekken på garasjen seg noe, og kjøper reklamerte til selskapet den 5.3.17. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. I selskapets avslagsbrev, ble det bl.a. vist til at selger på overtakelsen skulle ha opplyst at garasjen i verste fall måtte rives. Etter hvert oppsto det en betydelig høydeforskjell mellom de ulike delene av garasjen, og den automatiske garasjeåpneren sluttet å fungere. Kjøper fremsatte ny reklamasjon over setningsskader til selskapet den 18.1.19. Kjøper har anført at reklamasjonen i 2019 gjaldt et nytt mangelsforhold. Selskapet har anført at reklamasjonsfristen startet å løpe ved overtakelsen, og at reklamasjonsfristen ikke var overholdt. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 580 000

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1955.

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

Dobbel garasje med lagringsplass

I verdi- og lånetakst fremgikk:

Tomten er stor og fradeling/utbygging kan være mulig hvis garasjen fjernes.

(...)

Oppført i uisolert lett bindingsverk med utvendig liggende panel. Støpt plate på mark. Brukket valmtak med glassert takstein. Bred leddport i tre med el-motor.

(...)

Langsgående sprekk i garasjegulv som er pusset over.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst:

Egeninnsats: Garasjen ble jekket opp for 3 år siden

Arbeidene var opplyst utført av "*ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 200 000, og overtatt av kjøper den 16.4.15.

Kjøper har forklart at selger under overtakelsen opplyste at det ikke hadde vært noen problemer med garasjen etter at den hadde blitt jekket opp.

I årene etter at kjøper hadde overtatt boligen, utviklet sprekken på garasjen seg noe. I mars 2017 kontaktet kjøper selskapet angående sprekken i garasjen og at garasjegulvet hadde en viss helling. Det hitsettes fra kjøpers brev datert 5.3.17:

Skader og seget del av garasjen ble først observert ved overtagelse.

Vi fikk også muntlig beskjed av (selger) (eieren) at garasjen var jekket opp (ref pkt 6.3 (selskapets egenerklæringsskjema), dermed ingen problem.

Utfordringen nå er at vi stadig opplever større og voksende sprekkdannelser i garasjegulv rett i midten som resultat av enda større helling ned mot elva.

Vi opplever at delen av garasjen mot elva som er seget fortsette å "senke" og gjør det vanskeligere å både oppholde seg og parkere på denne siden av garasjen.

Lurer på hvordan vi skal forholde oss til denne problemstillingen?

I brev datert 28.7.17 oppga selskapet at de ikke kunne imøtekomme kjøpers reklamasjon over garasjebygningen. Det hitsettes fra brevet:

Selger opplyser til selskapet at han var kjent med at det var sprekk i garasjegulv. Det er det også opplyst om i boligsalgsrapport. Videre har selger opplyst om at garasjen var jekket opp for 3 år siden ved egeninnsats. Selger har ikke hatt problemer med garasjen utover dette. Videre opplyser selger at han ved overtagelse informerte om at garasje i verste fall måtte rives, og bygge opp en ny litt nærmere huset.

Kjøper har forklart at han etter dette slo seg til ro med at selger ikke kunne holdes ansvarlig for garasjen.

Etter hvert oppsto det en betydelig høydeforskjell mellom de ulike delene av garasjen, og den automatiske garasjeåpneren sluttet å fungere. Vinteren 2018 ga garasjen fra seg en høy skjærende lyd, og kjøper har etter dette ikke våget å benytte garasjen eller å parkere der.

I desember 2018 kontaktet kjøper takstfirma O. for å få en vurdering av garasjen. I rapport datert 18.12.18 fremgikk:

Fundament og garasje har store setningsskader.

(...)

Fundament og garasje har sunket nedover og sideveis. (...) Også foran garasjen, i lengderetning med bekken og frem mot veien, har nivået på gårdsplassen sunket. (...) Årsak til setninger på gårds plass, fundament, garasjegulv og vegger i garasjen, har etter (takstfirma O.)s vurdering sammenheng med setninger under og imot sprengsteinsfylling. Det kan ikke utelukkes at bekken vasker ut finstoffer i fyllingen, og at dette forårsaker setninger over tid.

Garasjen har behov for å sikres, slik at den ikke kollapser.

Grunnen under garasjen bør undersøkes av en geolog.

En skjønnsmessig kostnadsvurdering av å sikre kanten mot bekken, re fundamentere å bygge ny garasje er skjønnsmessig kostnadsberegnet til Ca kr 580 000 inkl. mva.

Kjøper reklamerte på nytt til selskapet den 18.1.19:

Den aktuelle mangelen gjelder grunnforholdene under innkjørselen/gårdsplassen, fundamenteringen og garasjen.

Selskapet engasjerte takstmann S. til å undersøke forholdet. Det hitsettes fra rapport datert 20.2.19:

Det antas at setninger har pågått over flere år. (...) Ukjent om setningene er pågående og hvor mye det har endret seg etter overtagelse i 2014. (...) Det nevnes i vedtektene at eier forpliktet til enhver tid og rette

mangler og forskyvinger etc. p.g.a. telehiving o.l. da garasjen ikke er fundamentert frostfritt. Vannstand i (elva) kan ha påvirket mht utvasking av finstoffer.

(...)

Fra bilder i prospekt fremstår skjevheter på garasje og fall på belegningsstein i gårdsplass som synlig. Det kan ha utviklet seg etter overtakelse, men eksakt hvor mye blir antagelser.

Murmester T. utarbeidet en rapport datert 18.2.19:

Garasjens fundament har utvilsomt satt seg gjennom årenes løp. Dette er påregnelig med bakgrunn i enkel fundamentering. Garasjen er opprinnelig oppført med en utbyggelse i 1987. Garasjen og dens fundamenter har med det stått i nærmere 32 år og det antas at setningene har kommet gradevis. Det vises her til bilder i salgsprospektet.

I april 2019 sank en av belegningssteinene ned i et tomrom. Kjøper har fremlagt bilder tatt 17.4.19.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Forholdet i kjøpers reklamasjon av 18.1.19 gjaldt ikke det samme mangelsforholdet som kjøper reklamerte over i 2017. Reklamasjonen i mars 2017 gjaldt garasjebygningen som sådan, mens reklamasjonen i 2019 gjaldt grunnforholdene under innkjørselen/gårdsplassen, fundamenteringen og garasjen. Boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om på prisavslag på kr 580 000, jf. avhl. § 4-12. Det var også grunnlag for å fremme krav om erstatning for nødvendige kostnader til teknisk og juridisk bistand.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-19 jf. 4-9. Selskapet viste til at det gikk to år fra overtakelsen til kjøper reklamerte i 2017. All den tid det var opplyst om sprekk i garasjen ved salget, fremsto det klart at denne ble oppdaget allerede da.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har reklamert i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, og bl.a. vist til følgende:

Dersom det likevel skulle legges til grunn at det er tale om to ulike forhold, viser sekretariatet til brev fra selskapet datert 28.7.17 hvor de fremlegger selgers forklaring, hvor det blant annet fremgår at selger "ved overtakelse informerte om at garasje i verste fall måtte rives, og bygge opp en ny litt nærmere huset". Kjøper har ikke bestridt denne forklaringen, og vi går ikke nærmere inn på hvorvidt opplysningene ble gitt under overtakelsen, da kjøper uansett senest fikk vite dette 28.7.17. Opplysningen fra selger gir en klar indikasjon på at selve plasseringen av garasjen var uheldig med tanke på ytterligere bevegelser. Sammenholdt med det kjøper hadde fått vite i salgsdokumentene og egne erfaringer med garasjen i løpet av sin eiertid, er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonsfristen vedrørende setninger i grunnen senest begynte å løpe i slutten av juli 2017. Når kjøper ikke kontakter selskapet på nytt før det fremsettes varsel om rettslige skritt 18.1.2019, er det klart reklamert for sent.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Som sekretariatet også har vist til, følger det av Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en reklamasjonstid på tre måneder "*i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget*". Slik denne saken er opplyst, må fristen anses å ha startet å løpe senest mot slutten av juli 2017. Kjøpers reklamasjon fra 18.1.19 er derfor for sent fremsatt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

