

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-738

14.10.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktige opplysninger om fellesutgifter – reklamert innen rimelig tid? – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En andelsleilighet i Oslo oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 13.9.19. I salgsdokumentene ble det opplyst at fellesutgiftene var på kr 2 139 per måned. Den 1.10.19 mottok kjøper en faktura fra borettslaget der fellesutgiftene var totalt kr 3 139. Kjøper henvendte seg til styret, som bekreftet at megleren hadde fått feil opplysninger om fellesutgifter den 5.11.19. Kjøper reklamerte til selskapet den 10.2.20 og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fellesutgiftenes størrelse. Selskapet avslo kravet, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 120 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av uriktige opplysninger om fellesutgifter, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms andelsleilighet i Oslo oppført i 1898.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem.

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

FELLESUTGIFTER

Kr 2 139 pr mnd

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

ANDRE FORHOLD

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 2 139 pr. måned (kr 25 668 pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter (kr 2 013), Avdrag og renter lån 1 (kr 877), fiber/bredbånd (kr 249), forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.19, og overtatt av kjøper den 13.9.19.

I faktura datert 1.10.19 fra borettslaget beløp fellesutgiftene seg totalt til kr 3 139, hvorav andelen av felleskostnader etter eierbrøk var på kr 2 013, kostnader for fiber var på kr 249 og avdrag og renter på lån utgjorde kr 877.

Kjøper henvendte seg til styret ved fakturaforfall for november måned, og fikk i e-post fra styret datert 5.11.19 bekreftet at megleren hadde mottatt uriktige opplysninger om fellesutgiftene, uten

at styret visste hvordan dette hadde skjedd. Styret skrev videre at hverken de eller borettslaget hadde noe ansvar i saken, og at det i første omgang ble en sak mellom kjøper og selger.

I e-post av 21.11.19 oppga megleren at hun hadde vært i kontakt med styret, og at det viste seg at forretningsføreren hadde oppgitt feil beløp. Megleren anbefalte kjøper å kontakte boligkjøperforsikringen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 10.2.20.

Den 25.2.20 mottok kjøper en e-post fra forretningsfører der det bl.a. sto:

Felleskostnadene har aldri vært kr 2 139. Dette var en summeringsfeil på kr 1 000 i opplysningene vi sendte til megler. Så det er ikke slik at de var kr 2 139 og ble satt til å være kr 3 139.

Ifølge selskapet hadde ikke selger tenkt over at beløpet var feil, og derfor ble det ikke rettet opp.

Kjøper har i hovedsak anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen var overholdt, og viste til at fristen etter avhl. § 4-19 første ledd måtte kunne utvides noe ved de mindre skyldgrader som ikke ble fanget opp av avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 120 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at første faktura for felleskostnadene var datert 1.10.19, og at det uansett var reklamert for sent om kjøper først mottok fakturaen i november. Selskapet har videre anført at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at reklamasjonsfristen senest begynte å løpe den 5.11.19, da kjøper fikk beskjed om at det var oppgitt feil beløp i salgsdokumentene og ble oppfordret til å klage til selger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger om fellesutgifter. Selskapet har prinsipielt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det fremstår usikkert for sekretariatet når kjøper mottok den første fakturaen som viste at felleskostnadene var på kr 3 139 og ikke kr 2 139 slik oppgitt i prospektet. Sekretariatet legger imidlertid til grunn at fristen senest begynte å løpe den 5.11.19 da kjøper fikk beskjed om det var oppgitt feil beløp i meglerbrevet og ble oppfordret til å klage til selger og megler. På dette tidspunktet må det ha fremstått temmelig klart for kjøper at opplysningene i prospektet var feilaktige og at det forelå et avvik fra kjøpsavtalen.

Fra dette tidspunktet gikk det 3 måneder og 5 dager før reklamasjon ble sendt til selskapet den 10.2.20. Hovedregelen er i slike tilfeller at det er reklamert for sent, se til sml. nemndas avgjørelser i FinKN 2016-250 (3 mnd og 3 dager) og FinKN 2016-361 (2 mnd og 29 dager).

(...)

Kjøper har tatt til orde for at også mildere grader av skyld hos selger enn de som omfattes av avhl. § 4-19 tredje ledd kan begrunne at lengre frister enn 3 måneder aksepteres. I den forbindelse har kjøper vist til at de uriktige opplysningene burde ha vært oppdaget og korrigert av selger før salget, samt til LA-2009-76163 og Benestad Andersen s. 340, med henvisninger til Hov s. 264.

Sekretariatet utelukker ikke at subjektive forhold kan ha betydning for reklamasjonsfristens lengde, og bemerker at reklamasjonsfristen under enhver omstendighet må vurderes konkret i lys av de bakenforliggende hensynene til lojalitet og innrettelse.

I nærværende sak finner vi imidlertid ikke grunn til å fravike hovedregelen om at reklamasjonen senest må fremsettes innen 3 måneder fra da mangelsforholdet fremsto temmelig klart for kjøper. Etter vårt syn vil en frist på 3 måneder ha gitt kjøper rikelig med tid til å områ seg og klargjøre sin rettsstilling, og vi kan ikke se at reklamasjonsfremsettelsen den 10.2.20 ble foranlediget av at ny informasjon ble tilgjengelig for kjøper. Vi understreker videre at forholdene i nærværende sak skiller seg fra tilfeller der en selger holder tilbake informasjon eller på annet vis skaper forvirring med hensyn til mangelsforholdet etter at dette er avdekket.

På bakgrunn av ovennevnte har sekretariatet funnet at reklamasjonen ikke ble fremmet innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Rettsvirkningen av for sen reklamasjonsfremsettelse er ifølge bestemmelsen at kjøpers rett til å påberope mangelsforholdet overfor selger har gått tapt.

Nemnda er enig i at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kommer til anvendelse. Selv om selger burde ha avdekket feilen i salgsprospektet og korrigert denne, kan ikke nemnda se at forsømmelsen er tilstrekkelig klanderverdig eller illojal til å rammes av avhl. § 4-19 tredje ledd. Det vises i denne forbindelse til at skyldkravet i bestemmelsen er strengt.

Kjøpers rett til å påberope mangelsforholdet er følgelig gått tapt etter avhl. § 4-19, og krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).