

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-668

18.9.2023

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

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

Tinglyst båtfeste – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En fritidsbolig oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 903 420, og overtatt av kjøper 11.12.20. I Finn-annonsen ble det opplyst om tinglyst båtfeste. I digitalt salgsprospekt fremgikk det under tinglyste rettigheter at det var en bestemmelse om båt/bryggeplass, og kjøper fikk med båt og motor på kjøpet av boligen. Ifølge kjøper skal selger på visning ha stått ca. 30 meter fra en båtplass og pekt på hvor kjøper kunne legge båten. I forkant av kontraktsmøtet skal kjøper ha fått utdelt en trykt utgave av salgsprospektet hvor det bl.a. fremgikk at det var tinglyst båtfeste på eiendommen, at erklæringen ikke ga noen direkte beskrivelse av hvor denne ligger, men at selger "*har gitt beskrivelse i kart hvor denne finnes*". Etter kjøpet skal kjøper ha tatt kontakt med selger for en nærmere presisering av hvor båtplassen var. Kjøper forklarte først at selger ikke kunne gi noen nøyaktig beskrivelse. Kjøper forklarte senere at selger hadde vist hvor båtfestet var, og at der lå også båten som hadde fulgt med kjøpet. Kjøper var i kontakt med forrige eier, naboer og grunneier vedrørende båtfestet. Det viste seg etter hvert at den båtplassen som selger hadde pekt på tilhørte eier av naboeiendommen. Som en følge av at båtfestet/båtplassen aldri ble funnet, meldte kjøper saken inn til jordskifteretten, og det ble avholdt rettsmeklingsmøte med eierne av naboeiendommene 20.10.22, uten at partene kom til enighet. Den 8.11.22 reklamerte kjøper overfor foretaket. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om båtfeste, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel ettersom eiendommen hadde tinglyst rett til båtfeste. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende båtfeste, herunder spørsmål om det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidseiendom på Vestlandet med fritidsbolig oppført i 1982.

I Finn-annonsen ble det bl.a. opplyst om følgende:

Frittliggende hytte med utsikt mot (...) - 2 soverom - Stor tomt - Båtfeste!

(...)

Tinglyst båtfeste.

I digitalt salgsprospekt fremgikk bl.a. følgende:

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

(...)

Servitutter / rettigheter

(...)

(..), 31.12.1956: Best. om båt/bryggeplass: Best. Om båt/bryggeplass.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmålet *"Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (...)?"*, krysset av *"Ja"*, og opplyst:

Tinglyst båtfeste

Det skal ha fulgt med båt og motor ved kjøpet. Ifølge kjøper, skal selger under visning ha stått ca. 30 meter fra en båtplass og pekt på hvor kjøper kunne legge båten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 903 420 ved kjøpekontrakt datert 2.11.20, og overtatt av kjøper 11.12.20.

Ifølge kjøper hadde de tilgang til Finn-annonsen og den digitale utgaven av salgsprospektet ved kjøpet. I forkant av kontraktsmøtet fikk kjøper en trykt utgave av salgsprospektet. I den trykte utgaven av salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Frittliggende hytte med utsikt mot Førresfjorden – 2 soverom – Stor tomt – Båtfeste!

(...)

Tilleggsinformasjon til egenerklæringsskjema:

(...)

Det er tinglyst båtfeste på eiendommen

Erklæringen gir ingen direkte beskrivelse av hvor denne ligger, men selger har gitt beskrivelse i kart hvor denne finnes.

Ifølge kjøper tok de etter kjøpet kontakt med selger for en nærmere presisering av hvor båtplassen var, da dette var uklart etter samtaler med naboene.

Senere skal det for kjøper ha vist seg at den båtplassen selger hadde pekt mot tilhørte eier av naboeiendommen (gnr. bnr. X). Kjøper skal derfor ha tatt kontakt med grunneieren av eiendommen hvor båtplassen befant seg (gnr. bnr. Y), som skal ha beskrevet situasjonen slik:

Tidligere eiere av (...) har i samtaler med min far og fars onkel nevnt at det i skjøtet fra 1956 er angitt rett til båtstø ved sjøen. Da denne retten ikke er stedsbeskrevet, har tidligere eiere aldri krevd eller fremlagt dokumentasjon for at denne retten er på (...)s grunn i G.

Kjøper tok kontakt med forrige eier for å undersøke mer om båtfestet. Årsaken til dette var ifølge kjøper at selger verken hadde brukt båtfestet eller hadde andre opplysninger om dette. Forrige eier skal ha vært med kjøper ned til havna i 2021, og skal ha bekreftet at det aktuelle båtfestet var brukt av dem siden 1990-tallet.

Ifølge kjøper brukte kjøper båten og båtfestet hele sesongen 2021, uten at naboene eller andre reagerte på dette overfor kjøper. Det ble fremlagt SMS-korrespondanse av 7.5-8.5.22 mellom kjøper og naboen som hadde sin båt ved siden av kjøpers båt, som omtalte båtplassen.

Kjøper ønsket en merkestein til båtfestet ettersom det var flere som brukte den samme plassen, og ifølge kjøper skal grunneieren ha blitt med ned til havna den 8.5.22. Kjøper skal også ha møtt grunneieren en gang senere i 2022, hvor han ifølge kjøper fortalte at eieren før selger hadde brukt det aktuelle båtfestet siden 1990-tallet.

Kjøper ønsket dokumentasjon på konkret angivelse av båtfeste, og ettersom verken selger, megler eller naboen kunne gi dette, sendte kjøper en henvendelse til jordskifteretten den 12.6.22. I SMS fra kjøper til naboen av 27.6.22 opplyste kjøper at saken var brakt inn for jordskifteretten.

I henhold til rettsmeklingsprotokoll ble det avholdt rettsmeklingsmøte den 20.10.22 med naboene, herunder eier av (gnr. bnr. X), eier av (gnr. bnr. Y) og eier av (gnr. bnr. Z), uten at partene kom til enighet.

Den 8.11.22 reklamerte kjøper overfor foretaket.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler V. Fra vurderingen hitsettes:

Dette er en eiendom som vi tror i stor grad har oppnådd prisen pga båtfeste. En tilsvarende hytte i området vil nok ikke hatt en verdi stort over ca 600 tusen uten denne.

Her er jeg mao redd båtplassen har en vesentlig større verdi enn jeg først antok.

Den 22.12.22 fremsatte kjøper spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Foretaket innhentet prisestimat fra takstmann B. hvor kostnaden for etablering av båtfeste ble estimert til kr 38 625.

Ifølge foretaket har selger gitt uttrykk for at de stilte seg uforstående til kjøpers forklaring. Ifølge foretaket har selger forklart at de informerte tydelig om at det kun var tinglyst båtfeste. Selger skal ha poengtert at hvordan kjøper rent praktisk ønsket å anordne båtfeste måtte bli kjøpers sak. Selger skal også ha opplyst at tidligere eier kun lånte en båtplass. Videre skal selger i kommentar til foretaket ha forklart at de ble kontaktet av kjøper angående plassering av båtfeste i forkant av salgsprosessen. Ifølge foretaket har selger videre tilbakevist kjøpers fremstilling av hendelsesforløpet på befaringen, og selger skal ifølge foretaket på befaring ha orientert om hvor tidligere eier mente at båtfeste rent fysisk var hvis det skulle være ønskelig å opparbeide båtplass.

Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om båtfeste, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste i hovedsak til at det først var etter at rettsmeklingsmøtet var gjennomført 20.10.22 at kjøper forsto at båtfestet ikke tilhørte dem. Kjøper anførte at reklamasjonsinnsigelsen uansett ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, og viste til at det kunne virke som at megler bevisst hadde endret salgsprospektet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 21.1.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket viste i hovedsak til at kjøper hadde tatt kontakt med selger for nærmere presisering av hvor båtplassen var, da dette var uklart etter samtale med naboen. Foretaket viste også til at selger hadde opplyst at de ble kontaktet av kjøper om dette etter at kjøper ga bud, og at selger overfor foretaket hadde gitt uttrykk for at de informerte kjøper om at det forelå tinglyst rett til båtfeste for eiendommen, men at det ikke var opparbeidet et eget båtfeste, samt at selger skal ha informert kjøper om at tidligere eier kun hadde lånt plass til båt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Slik saken var opplyst fant sekretariatet det klart at kjøper kort tid etter overtakelse oppdaget eller burde ha oppdaget at det ikke var opparbeidet båtfeste eller båtplass tilknyttet eiendommen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Etter avhl. § 4-19 første ledd kan kjøper tape retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selgeren. Som Høyesterett fremholdt i Rt. 2011 s. 1768, vil ikke enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel være tilstrekkelig, og fristen vil normalt løpe når det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden".

Det fremgår av klagen at kjøper tok kontakt med selger etter kjøpet, for en nærmere presisering av hvor båtplassen var, da dette var uklart etter samtaler med naboene. Ifølge kjøper kunne ikke selger gi en nøyaktig beskrivelse. Sekretariatet kan ikke se at kjøper har redegjort nærmere for når dette skjedde.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ble kontaktet av kjøper om dette etter at kjøper hadde gitt bud. Foretaket har også vist til at selger har forklart at de ble kontaktet av kjøper angående plassering av båtfeste i forkant av salgsprosessen.

Sekretariatet viser til at kjøper forventet en opparbeidet båtplass. Ettersom selger ikke kunne gi noen nøyaktig beskrivelse av hvor båtplassen var, er sekretariatet av den oppfatning at det allerede på dette tidspunktet må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget. Slik saken er opplyst finner vi det usikkert når kjøper var i kontakt med selger for en presisering av hvor båtfestet/båtplassen var. Vi oppfatter det imidlertid slik at dette skjedde kort tid etter kjøpet. Kjøper har videre vært i kontakt med naboer og grunneier, uten å finne en båtplass som er tilknyttet eiendommen. Det fremstår som lite sannsynlig at samtalene med naboer og grunneiere først fant sted ett-to år etter overtakelse.

Som følge av at båtplassen aldri ble funnet, skal kjøper videre ha meldt saken inn til Jordskifteretten. Det er heller ikke redegjort nærmere for når dette skjedde, men en gang før 20.10.22, da rettsmeklingen fant sted. Slik vi vurderer saken er det flere forhold som tilsier at kjøper har hatt grunn til å reagere overfor selger på et langt tidligere tidspunkt enn det som ble gjort. Ettersom det ikke er redegjort særlig konkret for tidsforløpet i saken, er det vanskelig for sekretariatet å anslå nøyaktig når reklamasjonsfristen begynte å løpe. Vi finner det imidlertid uansett klart at kjøper allerede kort tid etter overtakelsen oppdaget, eller i det minste burde ha oppdaget, at det ikke var opparbeidet båtfeste eller båtplass tilknyttet eiendommen.

Hva som er rimelig tid beror på en konkret vurdering, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, se Rt. 2010 s. 103.

Reklamasjonen ble først fremsatt 8.11.22, nesten to år etter overtakelsen. Dette kan ikke anses å være innen rimelig tid.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda mener reklamasjonsfristen i alle fall må anses å ha startet å løpe på tidspunktet for kjøpers fremsettelse av sak for jordskifteretten. Nemnda har ikke konkret dato for dette saksanlegget, men på bakgrunn av at kjøper i SMS den 27.6.22 informerte naboen om at *"Vi har derfor søkt jordskifteretten om hjelp"* må det ha vært før denne datoen. Når nøytral reklamasjon overfor foretaket da først ble fremsatt 8.11.22, blir dette for sent etter bestemmelsen i avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda kan, som sekretariatet, heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning i denne saken.

Nemnda tilføyer at den under enhver omstendighet finner det noe usikkert om det kan sies å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt i saken. Fritidsboligen ble solgt med en tinglyst rett til båtfeste, og kjøper har i brev av 25.7.23 opplyst at forrige salgsledd *"hadde eid eiendommen i nærmere 20 år og brukt båtfestet som sitt eget"*. Det er ikke fremlagt opplysninger om at naboen har protestert på bruken eller nektet for at selve servitutten eksisterer. Utover at selger – som hadde begrenset eiertid og ikke selv skal ha brukt båten – på et tidspunkt skal ha pekt på båten og stedet den lå fortøyd, kan nemnda ikke se at det ble kommunisert noen konkret stedsangivelse for båtfestet. Nemnda oppfatter at det er denne konkretiseringen som nå utgjør mangelskravet i

saken. All den tid bevissituasjonen fremstår noe uklar på dette punktet, samt at det ikke er påkrevd for resultatet i saken, finner nemnda det ikke nødvendig å treffe noen konklusjon om selve mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).