

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 164

11.12.09

Saken omhandler: Manglende godkjenning av oppholdsrom i kjeller. Reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Andelsleilighet oppført i 1920, ble i august 2005 solgt ”som den er” for kr. 1 720 000,-. Overtakelsen fant sted 19.09.2005. Våren 2008 ønsket kjøper å selge leiligheten. I den forbindelse ble det utformet ny boligsalgsrapport hvor det fremkom at innredet rom i kjeller ikke tilfredstilte dagens krav til rom for varig opphold. Kjøper solgte i mai 2008 leiligheten videre for kr. 2 060 000,-. I september 2008 reklamerte kjøper overfor Protector Forsikring ASA (”selskapet”), og anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene knyttet til areal i kjeller. Resultatet ble i følge kjøper at leiligheten hadde blitt solgt som en 1-roms leilighet i stedet for en 2(3) roms leilighet. Det ble utarbeidet skaderapport som anslo verdidifferanse mellom leiligheten som 2(3) roms og som 1-roms til kr. 300 000. Kjøper krevde dette beløpet dekket som prisavslag. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at kjøper hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19 første ledd, og at forholdet videre ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-8. For det tilfellet det hadde blitt gitt uriktige opplysninger var innvirkningskriteriet uansett ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet under tvil kom frem til at kjøper hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet vurderte ikke mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-8. Kjøpers advokat er uenig i sekretariatets avgjørelse, og fastholder overfor Klagenemnda for Eierskifteforsikring at reklamasjonen ble fremsatt rettidig, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper krever et forholdsmessig prisavslag pålydende kr. 300 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt.

I henhold til avhendingsloven § 4-19, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen ”rimeleg tid”. Reklamasjonsfristen starter å løpe ved det tidspunktet forholdet ble eller burde blitt oppdaget. For å avbryte reklamasjonsfristen er det tilstrekkelig å fremsette en nøytral reklamasjon.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Reklamasjon ble fremsatt av klager 4 måneder og 11 dager etter at forholdet ble oppdaget. Nyere lagmannsrettspraksis synes å være noe strengere overfor kjøper enn den rettspraksis klagers advokat har vist til i sitt brev av 09.09.09. For et rendyrket tilfelle, viser nemnda til Borgarting lagmannsretts dom av 03.07.09 (LB-2009-38874), hvor retten kom til at en reklamasjon fremsatt 4 måneder og 23 dager var for sent fremsatt. Dommen har også uttalelser som kan forstås slik at reklamasjonsfristen i forbrukerforhold ikke er lengre enn tre måneder. Nemnda har etter dette kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Uten at det er tatt opp i saken, verken av partene eller KFFE, vil nemnda for øvrig bemerke at det kan stilles spørsmål ved om kjøper, etter å ha videresolgt eiendommen, kan fremme et mangelskrav mot selger. Avhendingsloven § 4-16 bygger på at den opprinnelige kjøperen ved et videresalg overdrar sine mangelskrav til ny kjøper i kraft av loven (*cessio legis*). Om den opprinnelige kjøperen lenger kan fremme et krav etter videresalg, uten etter uttrykkelig avtale med ny kjøper, kan være tvilsomt. I den foreliggende saken behøver imidlertid ikke nemnda ta endelig stilling til dette.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-535

Andelsleilighet ble i august 2005 solgt "som den er" for kr. 1 720 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt blant annet salgsoppgave m/ egenerklæringsskjema, prinsippskisse, våtromstest, informasjon fra borettslaget, ordensregler og vedtekter (**bilag 2**). I salgsoppgaven fikk kjøper blant annet opplyst:

"... Meget pen og påkostet 2/3-roms leilighet ... Boligareal ca. 71 kvm...

... Kjeller: Soverom, disponibelt rom med arbeidskrok. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin...

... Kjellerrommet ble i 1988 søkt godkjent som boligareal. Arealet ble godkjent rømningsikkert av brannvesenet, og videre godkjent av kommunen som tilleggsareal til leiligheten så lenge leiligheten var tilstrekkelig varmeisolert og sikret mot fuktinntregning. Dette er det ifølge selger."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen 19.09.2005 (**bilag 1**). I 2008 ønsket kjøper å selge leiligheten. I den forbindelse ble det utarbeidet en boligsalgsrapport fra Takst-Forum Trøndelag v/ Geir Stiauren som forelå 13.05.2008 (**bilag 3**). I taksten fremkom det at innredet rom i kjelleretasje ikke tilfredsstilte dagens krav til rom for varig opphold. Av taksten hitsettes:

"... Arealer m.m.

... Kommentarer til arealberegningen

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i underetasje ikke tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold, men er medregnet i p-rom på grunn av brukbarhet og standard...

... Rom under terreng

Vurdering

Det gjøres oppmerksom på at innredet rom i underetasje som brukes som soverom ikke er godkjent til rom for varig opphold..."

Leiligheten ble av kjøper solgt videre sommeren 2008 for kr. 2 060 000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 4**).

Det ble ved salget utarbeidet nytt salgsprospekt m/egenerklærings skjema (**bilag 5**). I salgsprospektet ble det blant annet opplyst:

"Innhold

1.etg: Entre, bad, wc, stue og kjøkken.

Kjeller: Gang/disp.rom, sovealkove og soverom (disp.rom)..."

I brev av 24.09.2008 reklamerte kjøper v/advokat til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over at arealet i kjelleren ikke hadde vært godkjent som varig oppholdsrom, jf. avhl. § 3-8. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Den 30. august 2005 kjøpte [kjøper] en leilighet i 1.etasje ... I salgsoppgaven var leiligheten annonsert som en 2/3 – roms leilighet, se vedlegg 2. Det er videre angitt at den består av stue, kjøkken, bad, WC og entre i 1.etasje, samt soverom og disponibelt rom med arbeidskrok i kjeller. Selger har i salgsoppgaven gått god for at kommunen godkjente arealet som tilleggsareal på visse vilkår som i følge selger var oppfylt. Videre hadde brannvesenet, i følge selger, slått fast at arealet var rømningsikkert.

Da kjøperne ønsket å selge boligen i mai d.å. ble det innhentet takst på eiendommen ... det ble her avdekket at soverommet i kjeller ikke er godkjent som varig oppholdsrom, se vedlegg 3.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selgers opplysninger i salgsoppgaven av 2005 er således uriktig i henhold til avhendingsloven § 3-8, da leiligheten er angitt som en 2/3 – roms og rommet i kjelleren er angitt som soverom.

Det er foreløpig ikke fastslått hvor mye [kjøper] har tatt på det faktum at de har måttet selge leiligheten videre som en 1-roms. Det vil bli innhentet takst i løpet av kort tid, som oversendes deres kontor. [Kjøper] har også pusset opp leiligheten betydelig i løpet av deres eiertid, noe som vanskeliggjør fastsettelsen av leilighetens verdi som 1-roms på kjøpstidspunktet. En meglertakst innhentet 30.juni 2006, etter at oppussingen var ferdig, vedlegges... ”

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte blant annet meglertakst datert 30.06.2006 (**bilag 7**). Av taksten hitsettes:

” ... ANDELSLEILIGHET, 2(3)-ROMS

Antatt markedsverdi kr 2.200.000,- til 2.250.000,-.

... Beskrivelse: ... Kjeller: Gang/disp.rom og 1 soverom.”

Selger uttalte seg om det reklamerte forhold i brev av 01.10.2008 (**bilag 8**). Av selgers brev hitsettes:

”... Det opplyses at undertegnede samt ektefelle ikke var til stede under visning, og det har heller ikke vært kommunisert noe iform av spørsmål eller på eget initiativ, forhold vedr kjellerrom. Dvs at det er salgsoppgaven og de henvisninger der som danner grunnlaget for kommunikasjonen i denne saken.

Brev fra Trondheim kommune teknisk avdeling Brann og Feiervesenet datert den 19.08.1988 (vedlagt), bekrefter at brannvesenet har inspisert leiligheten og funnet at rømningsdør som er etablert på soverommet (denne var ihvertfall etablert når vi overleverte leiligheten til nye eiere, [kjøper]) er gokjent som rømning.

Brev fra Trondheim kommune teknisk etat byggesakskontoret datert den 30.08.1988 (vedlagt) godkjenner kjellerrommet mhp gjeldende krav vedr brann og byggeforskrift. I salgsoppgaven er det henvist til denne dokumentasjonen.

Ut i fra ovennevnte hevder jeg å ha gitt de riktige opplysningene i egenerklæringskjemaet og for øvrig i salgsoppgaven. Benevnelsen vedr hvor mange rom etc leiligheten har, er det megler/evnt takstmann som har satt mtp datidens praksis i området...”

Vedlagt selgers brev fulgte 2 stk brev fra Trondheim kommune vedrørende oppholdsrom i kjeller datert 19.08.1988 og 30.08.1988 (**bilag 9**). Av brevene fremgikk det at Trondheim kommune v/Brann- og Feiervesenet og Byggesakskontoret aksepterte utgangsforsholdene fra oppholdsrom i kjeller, og at kjellerrommet ble godkjent som tilleggsrom til leilighet i 1.etasje forutsatt at rommet var forskriftsmessig varmeisolert og sikret mot inntregning av grunnfuktighet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper rekvirerte takstmann Jan Konstad, og det ble utarbeidet takstrappport datert 08.12.2008 (**bilag 10**). Takstmannen konkluderte med at leiligheten måtte betegnes som en 1-roms leilighet. Av taksten hitsettes:

"... MINE UNDERSØKELSER.

Krav til rom for varig opphold er forskjellig fra krav til målbarhet i NS 3940 ... Det skal være etablert godkjente brann-rømningsveier. Dette krav er tilfredsstilt. Rommets volum skal minst være 15 m³.

Rommets volum er mer enn 20 m³, som er tilstrekkelig.

Takhøyden tar utgangspunkt i 2,2 m. Takhøyden ble målt til 1,15 m.

I rommet skal det være vindu med fri utsikt, det vil si at vinduet ikke uten videre kan vende mot en lysgrav. Regelen er at vindusflaten skal være minst 10 % av gulvarealet for å tilfredsstille tilstrekkelig lysinnfall. I dette tilfellet utgjør dette ca 1m². Vinduet i rommet ble målt til 0,12 m².

I lys av den begrensede takhøyde og vinduets størrelse kan jeg ikke se at rommet vil bli godkjent som soverom.

Ett areal under vindeltrapp er benevnt som sovealkove. Arealet vender mot trappegangen som har de samme begrensninger som er nevnt for "soverommet".

Arealene i kjeller i brev fra byggesakskontoret i Trondheim ... godkjent som tilleggsrom til leilighetene i 1.etasje. Dette må ikke forveksles med godkjenning for rom for varig opphold.

Leiligheten må betegnes som ett-roms leilighet.

Verdidifferansen mellom leiligheten som to (tre) roms, og ettroms; vurderes til kr. 300 000,-."

På bakgrunn av takstrappporten ble kjøpers krav opprettholdt i brev av 23.12.2008 (**bilag 11**). Det ble fremmet krav om prisavslag på kr. 300 000,- og erstatning for takstutgifter på kr. 4 375,-. Av kjøpers brev hitsettes:

"... Herved oversendes derfor takstmann Jan Konstads vurdering av tapets størrelse ... Det gjøres også oppmerksom på en skrivefeil i taksten; takhøyden ble under befaringen målt til 2,15 m og ikke 1,15 m som angitt.

Det ble fra Protector's side oversendt dokumenter fra byggesakskontoret i Trondheim komme, hvor kjellerrommet er oppgitt godkjent som tilleggsrom til leiligheten i 1.etasje. Som det fremgår av Konstads rapport, samt rapporten fra Takst-Forum Trøndelag v/ Geir Stiauren, datert 13.05.08, og vedlagt reklamasjonen av 24.09.08, er rommet ikke godkjent som varig oppholdsrom, og disse to betegnelsene må ikke forveksles.

Dette har medført at [kjøper] som kjøpte boligen som en 2/3-roms, har måttet selge den igjen som en 1(2) – roms. Tapet som oppsto i den forbindelse er beregnet til kr. 300 000, i tillegg kommer faktura for avholdt takst, pålydende kr. 4 375..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 02.02.2009 (**bilag 12**). Det ble prinsipalt anført at kjøper hadde reklamert for sent, subsidiært at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt kjøpers reklamasjon anførte selskapet:

"... Vi mottok reklamasjon fra Dem den 25.september 2008, reklamasjonen var datert dagen i forveien. Av reklamasjonen fremkommer at [kjøper] har oppdaget forholdet i forbindelse med at det ble avholdt takst på boligen som forelå 13.05.2008. Av denne takst (boligsalgsrapporten) fremkommer at soverom i kjeller er tilleggsareal til leilighet. Likevel går det 19 uker før det reklameres til selger.

Det er her ingen grunn til at [kjøper] skulle vente så lenge med å fremme reklamasjon overfor selger. Vi bemerker også at kjøpekontrakt mellom [kjøper] og [ny kjøper] ble inngått kort tid etter og med overtakelse i juli.

Vi kan ikke se at det her er reklamert "innan rimeleg tid", og evt. mangelsinnsigelser er således tapt."

Videre når det gjaldt mangelsvurderingen anførte selskapet:

"... De hevder derimot at det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen.

Forholdet er ikke klart. Det er her ett spørsmål om megler markedsføring av boligen som en 2/3 roms leilighet er en uriktig opplysning. Som det fremkommer av papirer fra kommunen er rom i kjeller godkjent som tilleggsareal til leiligheten. I salgsoppgaven fra 2005 fremkommer under beskrivelse av kjellerrom at dette er tilleggsareal til leiligheten. I kjeller er det bare ett avgrenset rom og det er rommet som blir anvendt som soverom, på den måte kan man kanskje si at opplysningen har blitt korrigert. Vi viser også til at Deres klienter ved visning besiktige kjellerarealene og visste akkurat hva de fikk hva angår lysflater m.m.

Om man likevel skulle legge til grunn at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjon blir det et spørsmål om disse opplysninger har virket inn på avtalen. Her mener vi klart at opplysningene ikke har virket kjøpsmotiverende. Som sagt besiktiget Deres klienter boligen før avtaleinngåelsen og har således fått det de har sett, eneste forskjell er at soverom i kjeller ikke kan videreselges som soverom men må beskrives som disponibelt rom.

Vi viser til salgsdokumentasjonen utarbeidet ved salg fra [kjøper] til nåværende eiere. I denne dokumentasjonen er leiligheten ikke markedsført med antall rom. Rommet i kjeller er beskrevet som soverom med opplysning om at det er et disponibelt rom i parentes. I boligsalgsrapporten er det skrevet halvannen setning om at rom i kjeller er tilleggsareal og at det således ikke er godkjent som rom for varig opphold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Deres klienter kjøpte boligen i et stigende marked og fikk boligen under meglers prisvurdering. De solgte i et synkende marked og satt likevel igjen med en gevinst på 340.000kr. Vi er klar over at Deres klienter har renovert leiligheten, og at dette selvsagt er egnet til å øke leilighetens verdi vesentlig. Samtidig har Deres klienter i egenerklæringsskjema ved sitt salg opplyst om at alt arbeid foretatt på boligen er gjort ved egeninnsats. Generelt kan sies at dette er opplysninger som er egnet til å redusere verdi på boligen, spesielt i lys av at man her også har rehabilitert et våtrom.

Ut i fra disse betraktninger kan det fremstå som om opplysninger om disponibelt rom eller rom for varig opphold har hatt lite å si for verdien av boligen, og det er derfor også lite sannsynlig at slik opplysning ville ha hatt innvirkning på avtalen.

Ut i fra ovennevnte kan vi heller ikke se at det i denne saken foreligger vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette ut fra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt..."

Kjøpers advokat opprettholdte kjøpers krav i brev av 23.02.2009 (**bilag 13**). Det ble gjort gjeldende at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, samt at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid. Når det gjaldt mangelsvurderingen anførte kjøper blant annet:

"... Det er på det rene at soverommet i kjeller er godkjent som tilleggsareal til leiligheten i [eiendommen]. Leiligheten ble imidlertid annonsert som en 2/3-roms i markedet, og dette er også kommet til uttrykk i salgsoppgaven utarbeidet av Pål Småvik i 2005. I boligens 1. etasje er det en stue; kjelleren består av et rom definert som et soverom, samt et disponibelt rom med arbeidskrok. Det disponible rommet er et avgrenset rom, og betegnelsen "disponibel" gir informasjon om at man ikke kan anse dette som et varig oppholdsrom. Dette følge også av neste avsnitt i salgsoppgaven side 3, hvor det er opplyst at kjellerrommet ble søkt godkjent som boligareal, men ble godkjent som tilleggsareal. Det er således naturlig å knytte denne opplysningen til rommet som er definert som "disponibelt rom", og dette samsvarer også med salgsoppgavens opplysning om at leiligheten er en 2/3-roms. En slik betegnelse brukes der en bolig har to rom godkjent for varig opphold, samt et rom som er atskilt, men som ikke har slik godkjennelse. Med dette fastholdes det et at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-8.

Det er som anført av Protector Forsikring ASA et vilkår at mangelen har virket inn på avtalen. Det er på det rene at kjøperne besiktiget boligen og dermed også lysforholdene på soverommet i kjelleren. De har dermed kjøpt det de faktisk har sett. Det anføres imidlertid at den manglende godkjennelsen i seg selv, som regel vil virke inn på prisen kjøperen er villig til å betale, og at det også har vært tilfelle her. Det samme har vært lagt til grunn av Borgarting Lagmannsrett i LB-2008-52299, hvor saksforholdet var temmelig likt det foreliggende. Kjøperne vil ha en forventning om å kunne videre selge boligen med de samme spesifikasjoner som forelå da de selv kjøpte. Mangelen har med andre ord fått den konsekvens at [kjøper] ikke kunne selge leiligheten som en 2/3-roms, men derimot som en 1-roms, evt. 1/2-roms. Undertegnede er klar over at det i den trykte salgsinformasjonen, utarbeidet av megler Eivind Andre Løkken, ikke er angitt det konkrete antall rom leiligheten innehar. Det fremholdes imidlertid at det ved annonseringen i aviser og på finn.no ble opplyst om antall rom,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

da dette er vesentlig informasjon for kjøpere som er på boligjakt. Ved å bare kunne markedsføre leiligheten som en 1-roms, når man ikke frem til de kjøpere som er på jakt etter leilighet med minimum 2 rom, selv om disse potensielle kjøperne kunne ha ønsket å kjøpe leiligheten slik den fremsto ved salget. På bakgrunn av dette hevdes det at det var færre potensielle kjøpere i budrunden, noe som medførte at oppnådd pris var lavere enn den faktiske markedsverdi leiligheten ville hatt som en to-roms leilighet.

Med dette anses også den uriktige opplysningen å ha innvirket på avtalen, da kjøperne ikke ville ha tilbudt prisen de ga for leiligheten, dersom de hadde kjent til de faktiske forhold...

... Det er riktig nok slik at [kjøper] fikk en gevinst ved boligsalget selv om boligen ble solgt i et synkende marked. Det påpekes imidlertid at boligmarkedet ikke hadde nådd toppen da de kjøpte boligen i august 2005, samtidig som de solgte den igjen i mai 2008, før markedet virkelig snudde. I tillegg hadde de totalrenovert boligen, slik at den fremsto i langt bedre stand enn da de selv kjøpte. På bakgrunn av dette skulle de dermed normalt ha hatt en atskillig større gevinst enn kr. 340 000..."

Når det gjaldt reklamasjonsvurderingen anførte kjøper videre:

"... Det er på det rene at [kjøper] oppdaget forholdet da det ble avholdt takst i forbindelse med salget i 2008, nærmere bestemt den 13.mai 2008. Videre er det klart at reklamasjonen ble fremsatt ved undertegnede henvendelse til Protector Forsikring ASA den 24.september samme år; med andre ord ble det reklamert etter 4,5 måneder.

[Kjøper] påpeker at de brukte noe tid på å vurdere mangelens betydning og mulig utbedring, med megler og borettslaget. Svaret fra boliglaget var imidlertid negativt, da innsetting av et nytt og større vindu ville medføre en fasadeendring, noe de mest sannsynlig ikke ville få medhold av styret til å foreta. Videre medgikk det noe tid i forbindelse med innflytting i ny bolig og oppstart i ny jobb for våre klienter.

Med bakgrunn i ovenstående redegjørelse kan undertegnede ikke se at det ikke er reklamert innen rimelig tid, slik at mangelsinnsigelsene er gått tapt. Kravet om prisavslag tilsvarende kr. 300 000 opprettholdes derved..."

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 25.03.2009 (bilag 14). Når det gjaldt uriktige opplysninger bemerket selskapet:

"... I salgsoppgaven fra 2005 fremkommer under beskrivelse av kjellerrom at dette er tilleggsareal til leiligheten. Man må således kunne si at opplysningen gjennom dette har blitt korrigert særlig sett i sammenheng med det kjøper ved visning kunne observere.

Det fremgår av rettspraksis at all salgsdokumentasjon må ses i sammenheng. Når man leser salgsoppgaven fremgår det klart at rommene i kjelleren er tilleggsarealer. Salgsoppgave opplyser også om hvilke rom som konkret er i boligen og sier så at rom i kjeller ble søkt godkjent som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

boligareal, og at kommunen godkjente dette som tilleggsareal så lenge det var tilstrekkelig varmeisolert og sikret mot fuktinntregning. Vi mener at meglers angivelse av antall rom på forsiden av salgsoppgaven har blitt korrigert gjennom opplysninger ellers i salgsdokumentasjonen.

*Dersom uriktig opplysning, ikke tydelig korrigert – innvirkning jf avhl. § 3-8 (2)
Kjøperne kjente til antall rom i leiligheten, disse er angitt på side 2 i salgsoppgaven. De kjente til at rommene i kjeller var tilleggsareal, dette fremgår nederst på side 2 i salgsoppgaven. Det er urimelig at man da skal legge til grunn at meglers angivelse av antall rom på forsiden av salgsprospektet har virket inn på avtalen mellom kjøper og selger.*

Her mener vi at det er klart at opplysningene ikke har virket kjøpsmotiverende. Som sagt besikttet Deres klienter boligen før avtaleinngåelsen og har således fått det de har sett, eneste forskjell er at soverom i kjeller ble videresolgt som soverom (disponibelt rom)...

... Vi har lagt saken frem for megler Jarle Korgerud hos Krogsveen i Trondheim. Korgerud kjenner markedet i Trondheim godt og har derfor forutsetninger for å kunne uttale seg om markedsverdien. Han mener at det ikke er grunnlag for prisavslag. Vedlagt ligger hans uttalelse i saken..."

Vedlagt selskapets brev fulgte uttalelse fra megler Jarle Korgerud datert 04.02.2009 (**bilag 15**). Her uttalte megler:

"... Rommene i kjeller er godkjent som tilleggsareal, jf. brev datert 19.08.88 fra Johnny Johnsen, brannmester og brev datert 30.08.88 fra Kåre Rypdal, byggesakskontoret. Hva som menes med tilleggsareal kommer ikke direkte frem i de to brevene men som brannmester Johnsen skriver "Brannvesenet aksepterer utgangsf forholdene med 1 intern trapp til leilighet og 1 utgang fra rommet til kjellergang og opp kjellertrapp." Så virker det som om at det menes rom som kan benyttes for varig opphold ut i fra krav til rømningsvei. Det virker ikke som om det har blitt tatt stilling til andre krav til rommet.

Daværende megler, Pål Småvik hos Heimdal Eiendomsmegling as, kunne her vært noe mer tydelig i sin beskrivelse av kjellerarealet med tanke på krav til takhøyde og lysinnslipp i salgsoppgaven. Hva som evt. har blitt opplyst muntlig på visning vites ikke.

Når det gjelder krav om prisavslag så går jeg ut ifra at [kjøper] var på visning og at de så hele leiligheten samt leste salgsoppgaven før bud ble inngitt. Dersom de da var i tvil over hva de kjøpte så burde de ha tatt dette direkte med megler. Det blir litt slik at du ser hva du kjøper.

Når de så solgte leiligheten videre i 2008 med informasjon om at underetasjen inneholder gang med sovealkove/garderobe/kontor og soverom (disp.rom) så er den informasjonen relativ lik som da de kjøpte leiligheten. Og vi er da tilbake til at leiligheten selges med disponibelt areal i kjeller slik det var i 2005.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder kjøpesum kontra salgssum så har de hatt en gevinst på ca. 20 prosent på 3 år. Økningen generelt i markedet lå i den perioden rundt 20-30 %, så det er vanskelig å se at de har lidd noe økonomisk tap.

Ut i fra dette mener jeg at det ikke er grunnlag for noe prisavslag."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 31.07.2009 (**bilag 16**). Kjøper opprettholdt sine tidligere anførsler.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.08.2009 (**bilag 17**). Sekretariatet kom under tvil frem til at kjøper hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Det er på det rene at det er reklamert innenfor den absolutte fristen på fem år.

Spørsmålet blir dermed om kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

I dette tilfellet foreligger det ikke opplysninger som tilsier at kjøper burde oppdaget forholdet tidligere enn de faktisk gjorde, ved takstrappporten av 13.05.2008.

Sekretariatet legger til grunn at reklamasjonen ble fremsatt 24.09.2008, dvs fire måneder og elleve dager etter at forholdet ble oppdaget.

Hva som regnes som innen rimelig tid vil bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering.

I utgangspunktet har rettspraksis trukket opp en grense for hva som regnes som innen rimelig tid på om lag 3 ½ - 4 måneder. Dette utgangspunktet vil kunne fravikes hvor kjøper ikke forholder seg passiv, men eksempelvis har vært avhengig av å klarlegge de faktiske forhold først.

Sekretariatet finner at forhold knyttet til endringer i klagers arbeids- og boligsituasjon ikke kan tillegges særlig vekt ved fastsettelsen av reklamasjonsfristen.

Det fremkommer at noe av grunnen til at det tok noe tid var at forholdet måtte vurderes av megler og borettslaget. Etter sekretariatets vurdering vil forsøk på å finne en løsning kunne innebære at fristen strekkes noe.

I dette tilfellet har det gått lang tid fra eiendommen ble overtatt. Det medfører at plikten til å reagere raskt skjerpes.

Også det forhold at boligen skal selges innebærer etter sekretariatets vurdering at plikten til å reagere raskt skjerpes. Dersom boligen selges vil klagers muligheter til å kontrollere boligen,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

herunder bevissikringsmulighetene og mulighetene til å påvirke hva som gjøres med boligen ikke lenger være til stede. Av hensyn til selger bør klager derfor reagere raskt i et slikt tilfelle.

Sekretariatet kommer etter dette, under tvil, til at det er reklamert for sent, og at klager av den grunn har mistet retten til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende.”

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 09.09.2009 (**bilag 18**). Det ble fastholdt at kjøper hadde fremmet reklamasjon rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Av kjøpers klage hitsettes:

”... I rettspraksis synes det å være trukket opp en grense for hva som er å anse som rettidig reklamasjon i forbrukerkjøp, på 4-5 måneder. Det vises i denne sammenheng til LB-2001-695 og dette er også anført i ”Avhendingsloven med kommentarer” av Harald Benestad Anderssen. Det kan således ikke legges en like streng norm til grunn ved forbrukerkjøp, som ved overdragelser mellom næringsdrivende. Da klagerne reklamerte i tidsrommet rundt grensen opptrukket i rettspraksis, må det foretas en vurdering av de ulike momenter for å finne frem til hvorvidt reklamasjonen i dette tilfellet er rettidig.

Mangelen ble oppdaget i prosessen rundt [kjøper]s salg av boligen. Dette var en svært hektisk tid for klagerne, som i tillegg til salget skulle flytte til ny bolig og starte i ny jobb, samt søke barnet til en barnehage i tilflyttede nærmiljø. Et svangerskap skapte også komplikasjoner i denne perioden, med hyppige sykehusbesøk.

I tillegg undersøkte selgerne muligheten for å utbedre mangelen med styret i borettslaget, men fikk etter hvert et avslag herfra, basert på at en utbedring ville medføre en fasadeendring på bygget. Dette tok også noe tid som følge av ferieavvikling i borettslagsstyret.

Det anføres at disse forhold må tillegges vekt ved vurderingen, og reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19, 1.ledd anses dermed å være overholdt.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Videre blir spørsmålet om manglende godkjenning av oppholdsrom utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. Mangelsprosmålet er ikke vurdert av sekretariatet.