

Møtebehandling i Formannskapet - 16.06.2020

Innstilling/vedtak (i samsvar med rådmannens innstilling):

Det fremmes ikke krav mot selger. Vurderingen av erstatningssøksmål tas til etterretning.

Innstilling fra utvalg for teknikk og miljø 12.06.2020 (i samsvar med rådmannens innstilling):

Det fremmes ikke krav mot selger. Vurderingen av erstatningssøksmål tas til etterretning.

Behandling:

Ettersendte dokumenter:

- Innstilling fra UTM 12.06.2020

Miriam Haavik (AP) fremmet innstillingen fra UTM

Oddvar Juvik (FNB) fremmet følgende forslag:

I kontrakten framkommer det følgende:

1. SALGSGJENSTAND

Askøyværingen AS, org. nr. 939 541 667 ("Selger") er eier og hjemmelshaver til festerett på eiendommen gnr. 7 bnr. 406 med påstående bygninger og anlegg i Askøy kommune ("Eiendommen").

Selger og Askøy kommune, org. nr. 964 338 442, ("Kjøper") er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som beskrevet i denne kontrakt.

...

3. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas i den stand som den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

- dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt,
- dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

...

5. BEGRENSNINGER I MANGELS- OG GARANTIANSVARET

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 4, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 4) gjeldende

dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

Reguleringen i dette punkt 5 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

I rådmannen sitt notat datert 27.08.2018 (på dagen fem år etter kontraktsdato) er det opp gitt følgende:

Reklamasjon mot selger er vurdert. Normalt gjelder en reklamasjonsfrist på 5 år etter avhendingslova. Imidlertid er det i kontrakten avtalt at reklamasjon må skje innen ett år etter overtakelse. Avhendingslova er fravikelig, og bestemmelsen er således gyldig. Reklamasjon mot selger vil derfor ikke være mulig selv om man skulle komme frem til at bygget har utslipp til sjø.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om avløpet, så er ikke kommunen bundet av reduksjonen i reklamasjonstid, da dette tillitsbruddet er grovt.

Dersom selger har vært klart klanderverdig i forbindelse med salget, så gjelder ikke reklamasjonsfristene. Da kan kjøper også reklamere etter utløpet av 5 års fristen, men må gjøre dette «innen rimelig tid». Hva som er kvalifiserende for en slik utvidelse er uklart.

<https://www.eiendomsadvokater.no/lover/avhendingsloven-paragraf-4-19-reklamasjonsfrist/>

Utvidelse av reklamasjonsfristen når selger kan klandres eiendomstvist – boligstvist

Dersom selger har vært klart klanderverdig i forbindelse med salget, så gjelder ikke reklamasjonsfristene. Da kan kjøper også reklamere etter utløpet av 5 års fristen, men må gjøre dette «innen rimelig tid». Hva som er kvalifiserende for en slik utvidelse er uklart. Det er ikke tilstrekkelig at selger kan lastes, eller at vedkommende har vært uaktsom. Det kreves et kvalifisert avvik fra det en kan anse som aktsom fremgangsmåte. I loven angis eksempler som «uærlig» og å ha «handla i strid med god tru». De rene svikaktige forhold antas å kvalifisere. Likeså det å underslå viktige dokumenter som gjelder eiendommen.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

1. Det fremmes krav mot selger, umiddelbart.
2. Kontrollutvalget får i oppdrag å undersøke hvorfor rådmannen ikke har fremmet krav mot selger for å overholdende reklamasjonsfristene, og avklare hvilke tap ev. kommunen er påført ved at rådmannen ikke har gjort dette.

Avstemming:

Oddvar Juviks forslag pkt.1:

For 1 st. (1FNB)

Mot 10 st. (2H,1FrP,1KrF,1SP,1PP,2AL,2AP)

Oddvar Juviks forslag pkt 2:

For 1 st. (1FNB)

Mot 10 st. (2H,1FrP,1KrF,1SP,1PP,2AL,2AP)

Innstillingen fra UTM:

For 10 st. (2H,1FrP,1KrF,1SP,1PP,2AL,2AP)

Mot 1 st. (1FNB)