

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-537

15.9.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved kloakk — reklamasjonsfristens utgangspunkt — avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig fra 1953 i Fauske kommune ble solgt "som den er" for kr 2.100.000 ved kjøpekontrakt av 17.6.13. Det ble opplyst ved salget at ny kloakk inn til boligen ble lagt i 2008. Kjøper opplevde gjentatte ganger i 2014 at kloakk/avløp gikk tett, og ved ett tilfelle oppsto tilbakeslag/oversvømmelse som ble dekket av kjøpers husforsikring. Etter en undersøkelse av avløpet i september 2016, ble det oppdaget at røret som var lagt i 2008 stoppet et stykke utenfor boligen, og kjøper reklamerte til selskapet den 23.9.16. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdet, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 93.474.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av feil ved kloakkrør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19 første ledd.

Boligen er oppført i 1953. Salgsprospektet opplyste at:

Vann- og kloakk forhold: Tilkoplet kommunale vann- og avløpsledninger. Ny kloakk inn til boligen ble lagt i 2008.

Verdi- og lånetakst opplyste at boligen hadde:

Plastrør inn for avløp

Selger hadde i egenerklæringen krysset av "ja" for kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, m.m., og gitt kommentaren:

Nytt avløp i sept. 2008 fra hus til kommunalt.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 17.6.13 for kr 2.100.000. Overtakelse fant sted den 15.7.13.

Kjøper oppdaget gjentatte ganger i 2014 at kloakk/avløp gikk tett. Kjøper rekvirerte som følge av dette ved flere anledninger spylebil. Kjelleren ble blant annet ved ett tilfelle i november 2014 så oversvømt at kjøper fikk følgeskadene dekket av sin husforsikring.

Kjøper innhentet rapport fra fagkyndige datert 21.9.16. Rapporten oppga blant annet at:

Lekkasjer i skjøter og sprekk i rør, mye korrosjon/slitasje

0,3 m, Korrosjon/Slitasje. Manglende tilslag (rørveggen er sterkt påvirket), I betongrør er tilslagsmaterialet delvis borte eller armering synlig, fra 03 til 09 Kl.

Utbedringskostnader ble i rapporten anslått til kr 86.804, i tillegg til kostnader på kr 6.674 for spyling og filming av rør.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.9.16.

Selger forklarte til selskapet at han syntes det var underlig at rørene skulle stoppe noen meter fra husveggen, men oppga at han ikke var tilstede da arbeidet ble gjort, og ikke hadde visst noe annet enn det som var skrevet i egenerklæringen. Selger hadde ikke hatt noen problemer med kloakk i sin eiertid.

Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og viste til at selger i egenerklæringsskjemaet hadde opplyst at rørene var nye inn til boligen i 2008. Videre anførte kjøper at all den tid selgers far hadde bistått i å legge nye rør måtte selger ha kjent til at disse ikke gikk helt inntil huset som opplyst, jf. avhl. § 3-7. Videre fastholdt kjøper å ha reklamert innen rimelig tid, og jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Selskapet avviste at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte videre at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøper selv forklarte at forholdet ble avdekket senest i 2014. Når kjøper først reklamerte den 23.9.16 var dette ikke innenfor reklamasjonsfristen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Avhl. § 4-19 første ledd lyder slik:

Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldende dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldende og kva slags avtalebrot det er.

Utgangspunkter for fristen er det tidspunkt da kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, dvs. en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selger. Høyesterett har behandlet utgangspunktet for fristberegningen blant annet i Rt. 2011 s. 1768, der det i avs. 29 heter:

En feil eller skade på den eiendom som er solgt, vil prinsipielt sett ikke i seg selv utløse en reklamasjonsplikt, men enkelte feil vil naturligvis være av en slik art og vesentlighet at det uten videre kan konstateres at det også foreligger en mangel, mens avviket i andre tilfeller vil føre til at kjøper må undersøke årsaks- og ansvarsforholdene nærmere. Noen inngående juridisk analyse er det ikke rom for. Allerede det at det fremstår som en realistisk mulighet for at selgeren vil være ansvarlig for skaden, vil normalt være tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe.

Høyesterett viste videre til forarbeidene til forbrukerkjøpsloven der det fremgår at den tilsvarende reklamasjonsfristen begynner å løpe når *"de faktiske forholdene står såpass klare for kjøperen at han eller hun har oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel"*, jf. avs. 32 med videre henvisning til Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 179.

Reklamasjonen må videre være fremsatt *"innan rimeleg tid"*, noe som i retts- og nemndpraksis er lagt til grunn er i alle fall innen tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget.

I den foreliggende saken er boligen oppført i 1953, og det var i salgdokumentasjonen opplyst at *"ny kloakk inn til boligen ble lagt i 2008"*. Kjøper overtok boligen 15.7.13, og reklamasjonen er datert 23.9.16. Det fremgår av sakens opplysninger at kloakken/avløpet gikk tett slik at kjelleren ble oversvømt 10.11.14. Skadefølgen ble da dekket av husforsikringen. Videre fremgår at kjøper har erfart problemer *"gjentatte ganger frem til nå"*, jf. brev av 28.11.16 fra kjøper til selskapet.

Nemnda bemerker at det slik saken er opplyst er noe usikkert når reklamasjonsfristen startet å løpe, og nemnda legger til grunn at reklamasjonsfristen i alle fall startet å løpe etter

november 2014. Det ville vært ønskelig at det var redegjort nærmere for tidspunktet for og omfanget av de senere hendelsene hvor kloakken/avløpet gikk tett. Slik nemnda ser det, er det mest sannsynlig at ikke alle tilfellene av tett kloakk/avløp etter november 2014 skjedde innenfor et tidsrom på tre måneder før det ble reklamert over forholdet. Etter nemndas skjønn, burde kjøper – ut fra de foreliggende opplysninger – ha oppdaget avtalebruddet mer enn tre måneder før reklamasjonen 23.9.16, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises i denne forbindelse til at kjøper har erfart flere hendelser hvor kloakken/avløpet gikk tett, og ved tilfellet i november 2014 var skadeomfanget av en slik karakter at det ble dekket av husforsikringen. Det var ved salget også opplyst om at ny kloakk var lagt inn til huset i 2008. Kjøper hadde følgelig en forventning om en forholdsvis ny kloakkledning inn til huset, og kjøpers opptreden må tolkes i lys av dette. Nemnda viser også til at reklamasjonen ble fremsatt over tre år etter at boligen ble overtatt av kjøper. Etter dette er nemnda kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Ut fra de foreliggende opplysninger kan nemnda ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).