

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-140

2.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

61 år gammel fritidsbolig – feil ved avløpspumpe – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig i Drøbak oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.9.15. Tre år etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag, og det ble avdekket feil ved boligens pumpesystem. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og viste til at eiendommen hadde en avløpspumpe som det ikke ble opplyst om ved salget. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at det i alle tilfeller ikke var sannsynlig at en opplysning om pumpen ville ha medført at kjøpsavtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 59 375, krav om erstatning for tap av leieinntekter på kr 32 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved pumpestasjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en fritidsbolig i Drøbak oppført i 1954.

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

Pt. står eiendommen bebygd med en hytte over to etasjer. Terrasse langs langsiden og i front på ca 14 m2. Enkel standard i det hele. Eiendommen bærer preg av bruksslitasje og det er behov for oppgradering av standard og oppussing av nåværende bygg på tomten må påberegnes.

Under punktet "*Vei/Vann/Avløp*" ble det oppgitt:

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra F. kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

I selgers egenerklæringsskjema var det svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann/avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt datert 16.9.15, og overtatt av kjøper den 15.10.15.

Kjøper reklamerte den 23.11.18 over en "*skadekostnad vi er blitt påført med bakgrunn i en pumpestasjon vi fikk opplyst at ikke var i bruk*". Kjøper fremla en skaderapport hvor det bl.a. fremgikk:

Skadeårsaken er stopp i avløpet, tilbakeslag. Utført førstehjelp i helgen og den gangen var bestilt suge bil og spyling og etter det avløpet fungerte bra. 15.11.18 ved vannskadebesiktigelse var oppdaget kloakk vann i kjelleren igjen. Vann kommer fra sluket i kjelleren og renner ut på plenen. I henhold til rapport fra kamerasøker i høy sannsynlighet årsaken til skadeårsaken er en feil på pumpen i kummen ute under bakken.

Det ble innhentet tilbud for utbedring, hvor utbedringskostnadene utgjorde kr 59 375.

Selger har i e-post datert 22.2.19 gitt følgende tilbakemelding:

Jeg svarer på vegne av min bror og meg selv, som selgere av (boligen) i 2015

1. Er forholdet det reklameres på kjent for dere som har solgt boligen?
2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?
3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

Spørsmål 1: Nei. Undertegnede benyttet boligen i 6 av 8 år fra 2008 og det var ingen problemer med vvs-anlegget. Eiendommen var våre foreldres sommerhytte. Min bror og jeg overtok eiendommen etter at den siste av våre foreldre døde i 2013. Vi har meget begrenset med kunnskap om hva og hvordan tilknytning til vann og kloakk ble foretatt.

Spørsmål 2: Ved overtagelse av eiendommen gjennomgikk jeg sammen med ekteparet som var kjøpere mange forhold på eiendommen. Vi bl.a. i kjelleren og jeg viste dem et panel (som jeg antok var til en pumpe). Jeg opplyste at jeg ikke kjente til systemet, da det ble installert i en periode der undertegnede ikke var så ofte på adressen. Og jeg hadde aldri hatt behov for å informere meg, da det virket som det skulle.

Spørsmål 3: Jeg fortalte at tilknytning til offentlig kloakk ble utført på tidlig 1970-tall. Først med pumping til septikkummer – som jeg også påviste (under noen betongheller i gressplen, beliggende minst 2 m høyere enn kjellergulvet). På 1980-tallet ble systemet lagt om slik at pumpen fraktet avløpsvann utenom septiktankene og direkte til det kommunale nettet. Pumpestasjon var selvsagt også nødvendig for å frakte avløpsvann 2-3 m i høyde og bort til ledningsnettet i B. veien.

Jeg opplyste at jeg ikke huset navn på rørlegger og firma, men fortalte at det var det mekaniske verkstedet i O. veien i D. som utførte arbeidene. Ektemannen repliserte da, at de kjente han til, for han var fra D. Etter å ha googlet på grunn av denne saken kan jeg opplyse om at arbeidene ble utført av (Firma D.) ved S.T.

Kjøper fikk altså forklart var at pumpestasjonen var i bruk, men at den ikke lenger gikk til septiktanker på eiendommen, men direkte til det offentlige avløpsnettet. Og at den var gammel. Som det fremgår av begge de rapportene som fremlegges så skyldtes antageligvis det tilbakeslaget som kom en defekt pumpe

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at eiendommen hadde en avløpspumpe som det ikke ble opplyst om ved salget. Kjøper var av den oppfatning at dette forholdet utgjorde en omstendighet som var omfattet av selgers opplysningsplikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 59 375. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 32 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at kravet var foreldet, jf. fl. § 2. Subsidiært har selskapet anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ikke dokumentert at det ble gitt en opplysning som var mangelfull eller uriktig ved salget. I alle tilfeller ville en opplysning om pumpen ikke ha medført at kjøpsavtalen ville blitt endret eller inngått på andre vilkår.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at en eventuell opplysning om en pumpestasjon ikke ville ha virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-7 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet feil ved pumpe tilknyttet avløpsanlegget på en fritidsbolig oppført i 1954. Kjøper anfører at det ved salget ikke ble opplyst om at det var en slik pumpe i bruk på eiendommen, noe det skulle ha vært opplyst

om. Selger har på sin side fremholdt at det i alle fall på overtakelsen ble opplyst om at det var en pumpe på eiendommen som pumpet avløpsvann fra fritidsboligen til det offentlige avløpsnett.

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved pumpen. Pumpen synes også å ha fungert etter sitt formål fra kjøper overtok fritidsboligen i oktober 2015 til reklamasjonen ble fremsatt i november 2018.

Som det fremgår, er det uenighet mellom kjøper og selger om hvilken informasjon som ble gitt ved salget og senere ved overtakelsen av eiendommen. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til dette spørsmålet, og bemerker i denne forbindelse at den ut fra de konkrete omstendighetene i saken har vært noe i tvil om det forelå opplysningsplikt om at avløpssystemet hadde installert en slik pumpe. Selv om det legges til grunn at det eventuelt er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, har nemnda kommet til at en ikke kan gå ut fra at opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Nemnda siterer fra sekretariatets vurdering:

Uavhengig av om forholdet utgjør en opplysning som selger skulle ha opplyst kjøper om, er vår vurdering at dette uansett ikke kan sies å ha innvirket på avtalen. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at den foreliggende løsningen ikke er en normal og akseptert løsning. Løsningen har vist seg å fungere i lang tid, og det tok over tre år etter overtakelsen før forholdet ble oppdaget. Det pekes videre på at boligen ble oppført i 1954, og markedsført som et oppussingsobjekt. Kjøpers forventning ved salget var således et avløpsanlegg hovedsakelig fra byggeår. Sekretariatet kan ikke se at en opplysning om at avløpsvannet ble pumpet til det offentlige ville ha virket inn på kjøpers beslutning om å kjøpe eiendommen eller hvilken pris han var villig til å gi, jf. FinKN-2016-419.

Nemnda slutter seg til dette, da sekretariatets begrunnelse også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).