

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-663

6.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløp – muntlig reklamasjon til selger? – avhl. § 4-19.

En fritidsbolig i Larvik kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper den 30.6.16. Boligen ble solgt som et restaureringsobjekt, og i salgsprospektet var det opplyst at "*gråvannet går til synkekum*". I august 2020 gjennomførte kommunen tilsyn på avløpsanlegget. Det ble påpekt mangler ved anlegget, samt at det ikke eksisterte synkekum for gråvann på eiendommen. Kjøper tok kontakt med selger etter tilsynet, og ifølge kjøper bekreftet selger i samtale i september 2020 at avløpskum til gråvann ikke eksisterte. Kommunen ga varsel om pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg den 18.11.20. Kjøper reklamerte deretter til selskapet 8.1.21, og anførte at det forelå en mangel som en følge av at eiendommen manglet synkekum for gråvann. Selskapet avsto kjøpers krav, og bestred at det var grunnlag for mangelsansvar, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 166 000-185 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende synkekum for gråvann, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Boligen er en fritidsbolig i Larvik kommune oppført i 1968.

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

STANDARD

Hytta har en noe enkel standard (...) Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eiendommen ikke har vært brukt på mange år, og derfor eiendommen selges som et restaureringsobjekt.

VEI, VANN OG AVLØP

Privat tilknyttet vann. Det kan tilknyttes kommunalt nett for ca. kr 130.000,- til H. vann og avløp. Kr. 10.000,- til det kommunale.

Larvik kommune kontrollerer alle eiendomer som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Dersom avløpsanlegget ikke tilfredsstiller dagens krav vil det bli gitt pålegg om utbedring. Det er registrert tett tank for svartvann på eiendommen. Gråvannet går til synkekum. Vann fra brønn.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Hytta ligger i et etablert hytteområde, med gode solforhold og fin utsikt. Hytta ansees for lett å omsette. Det bør påregnes en del oppussing, for å oppnå dagens standard. Det er gjort bemerkninger som bør utbedres, som taknedløp bør ledes bort fra hytta, takteking, råte på dør til krypkjeller, råte på et vindu, knust glass i verandadør, bad og oppgraderinger pga. elde og slitasje. Forøvrig les rapport.

Punktet "VVS" ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at det ikke var påvist synlige negative avvik foruten normal slitasje. Det fremgikk videre at det var sommervann og avløp til septiktank.

Det ble ikke fylt ut egenerklæringsskjema i forkant av salget på grunn av helsetilstanden til selger (født 1924).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.16, og overtatt av kjøper den 30.6.16.

Den 27.8.20 ble det gjennomført tilsyn på avløpsanlegget, og kommunens representant nevnte at det antakelig forelå mangler ved anlegget. Kjøper tok kontakt med selger etter tilsynet, og ifølge kjøper bekreftet selger i samtale høsten 2020 at avløpskum til gråvann ikke eksisterte.

Kjøper har gitt en nærmere redegjørelse for kontakten med selger høsten 2020:

Jeg tok et par uker etter kommunens befaringskontakt med selger av hytta (..) direkte for å undersøke om han kjente til detaljene ved avløpsanlegget. Til tross for sin høye alder på 97 år husker han godt forhold som har med historien til hytta samt arbeider og vedlikehold. (Selger) og hans partner (..) fikk også være med oss ned til hytta for å besiktige renoveringen og hvordan det hadde blitt etter at vi overtok.

Vi er usikre på eksakt dato for samtalen, men mener det må ha vært rundt 15. september 2020. Det har ikke vært noen skriftlig korrespondanse med (selger). Telefonsamtalen startet med at (selger) kunne fortelle at det ikke stod så bra til. Han hadde vært innlagt på sykehus etter et uhell og skadet seg på utenlandsreise (...).

I samtalen spurte jeg (selger) om hvordan gråvannsløsningen var lagt opp. Han fortalte at den gikk til avløp mot nord og at det ikke eksisterte synkevannskum, men at avløpet ble spredt ut i en kløft uten rensing. På grunn av hans helsetilstand ordla jeg meg forsiktig, men gjorde det klart at forholdet muligens kunne utgjøre en mangel. Jeg uttrykte at vi måtte utrede forholdet nærmere og få klarhet i om det ville komme et vedtak fra kommunen. Eventuell videre kontakt om forholdet ville gå gjennom forsikringsselskapet.

(...)

Imidlertid ble det vurdert som vanskelig å rette et krav før et formelt vedtak om eventuell utbedring forelå fra kommunen. Det var på dette tidspunktet ikke klart hvilke krav til utbedring som ville gjøres gjeldende, og i hvilken størrelsesorden en slik kostnad eventuelt ville ligge.

Ifølge selskapet kunne selger ikke huske å ha vært i kontakt med kjøper angående forholdet. Kjøper viste til at de også tidligere hadde hatt en del kontakt med selger, og at selger hadde svekket hukommelse som en følge av alder.

Den 18.11.20 sendte kommunen varsel om pålegg om oppgradering/utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Fra brevet hitsettes:

Varsel om pålegg:

De varsles herved om pålegg om oppgradering/utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Det skal også monteres nivåvarsler (alarm) på tett tank for å hindre overfylling av tett tank, samt at lokk på tett tank må sikres. Det må etableres godkjent renseløsning/renseanlegg for dusj og vaskevann.

Kjøper reklamerte til selskapet den 8.1.21.

Selskapet viste til at en synkekum ikke hadde noen rensesfunksjon, og ville således uansett ikke ha oppfylt kravet fra kommunen om renseløsning/renseanlegg for gråvann. Kjøper anførte å ha blitt opplyst av kommunen om at renskravet enkelt kunne blitt oppfylt ved en tilleggsinstallasjon i en alminnelig synkekum, dersom denne hadde eksistert.

Kjøper viste til at kostnader for etablering av gråvannsanlegg lå i et prisintervall på mellom kr 166 000 og kr 185 000. Eiendommen lå på fjell, og kostnader til sprenging ville gjøre at kostnadene lå i den øvre delen av prisintervallet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhendingslova som en følge av at boligen manglet synkekum for gråvann. Kjøper har anført at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før kommunens vedtak den 18.11.20, og at det i alle tilfeller ble reklamert overfor selger i telefonsamtalen som fant sted i september.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på mellom kr 166 000 og kr 185 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1 og at det heller ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og bemerket bl.a. at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert til selger ved telefonsamtalen i september 2020.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers reklamasjon må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet har i sin uttalelse funnet vurderingen vanskelig, men kommet til at kjøpers krav må anses tapt grunnet fristoversittelse.

Også nemnda har funnet reklamasjonsspørsmålet krevende. Det ble altså opplyst i salgsoppgaven at "*gråvannet går til synkekum*". Kjøpers reklamasjon til selskapet ble fremsatt 8.1.20, og lød som følger:

Hvordan oppdaget du skaden?

Vi ble gjort oppmerksom på den av Larvik kommune, som gjennomførte tilsyn i høst, og kom med vedlagte pålegg i siste del av november 2020.

Når oppdaget du skaden?

2020-11-23

Skadebeskrivelse

I etterkant av inspeksjon fra avløpsletaten i Larvik kommune i fjor høst (se brev) ble vi gjort klar over at boligen mangler avløpskum for gråvann. I salgsprospekt (se vedlagt bilde) og i samtaler under salget ble det opplyst fra meglers side at dette er på plass, så dette kom som en svært ubehagelig overraskelse.

Mangelen medfører en merkostnad for oss å utbedre slik at eiendommen lar seg benytte. I samtale med selger i høst kunne også han bekrefte at en avløpskum til gråvann likevel ikke eksisterte. Vi ber på bakgrunn av dette om et minnelig avslag i salgsprisen som reflekterer kostnaden vi får med å etablere nevnte avløp.

Det springende punktet er om reklamasjonsfristen startet å løpe 23.11.20, slik som angitt av kjøper. Datoen er noenlunde sammenfallende med det kommunale pålegget om utbedring av avløpsanlegget, datert 18.11.20. I så fall må reklamasjonen anses fremsatt i rett tid.

Det er imidlertid på det rene at kjøper allerede i forbindelse med det kommunale tilsynet 27.8.20 fikk en antydning om at det kunne foreligge mangel ved anlegget. Det er videre uomtvistelig at kjøper og selger hadde en påfølgende telefonsamtale om temaet i september 2020. Selv om det hersker en viss tvil om innholdet av telefonsamtalen, fremgår det av selve reklamasjonen at "*I samtale med selger i høst kunne også han bekrefte at en avløpskum til gråvann likevel ikke eksisterte*". Nemnda er enig med kjøper i at hun ikke fikk informasjon om den kommunale forpliktelsen til å utbedre forholdet før 18.11.20. Opplysninger om selve mangelen – fravær av en slik avløpskum for gråvann som angitt i salgsoppgaven – må kjøper imidlertid sies å ha fått

tidligere. Nemnda mener derfor reklamasjonsfristen må anses å ha startet å løpe senest i september 2020, da det ble klart for kjøper at det ikke fantes noen synkekum som gråvannet kunne ledes til. Det kommunale pålegget om utbedring av avløpsanlegget var en konsekvens av denne manglende kummen, men isolert sett ikke en del av mangelsforholdet – opplysningssvikten – fra selgers side.

I tråd med Høyesteretts praksis om hva som er å anse som rimelig tid etter avhl. § 4-19 første ledd, må kjøpers krav dermed anses bortfalt grunnet for sen reklamasjon. Nemnda tilføyer at den slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke kan anses sannsynliggjort at kjøper i tillegg til å få informasjon om avløpskummen fremsatte nøytral reklamasjon til selger allerede i telefonsamtalen i september 2020. Nemnda har riktignok funnet bevisvurderingen omkring telefonsamtalen noe krevende, men finner at kjøper må bære tvilsrisikoen på dette punktet. Gitt selgers alder og helsetilstand må kjøper sies å ha hatt en klar oppfordring til å skaffe seg notoritet om reklamasjonen. Nemnda viser her bl.a. til forarbeidene til avhl. § 4-19 første ledd, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117:

Av omsyn til sikring av prov, bør reklamasjonen likevel vere skriftleg. For at det skal vere ein "reklamasjon" må kjøparen få fram at han eller ho meiner det ligg føre eit avtalebrot, og at ein vil gjere dette gjeldande som grunnlag for misleghaldskrav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).