

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-170

13.3.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Vannforsyning – passivitet – mangelskrav ikke opprettholdt ved ny reklamasjon – avhl. § 4-19 tredje ledd.

En enebolig/et småbruk oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 1 475 000, og overtatt av kjøper 18.10.19. Ved salget ble det opplyst om vann fra privat brønn delt med nabo. I november 2019 ble kjøper informert av naboen om at vannet ikke kom fra en brønn, men fra en bekk. Den 28.1.20 reklamerte kjøper over vannforsyningen, samt flere andre mangelsforhold. Kjøper reklamerte deretter på nytt over utvendig arealavvik den 11.12.20, men uten å nevne vannforsyningen. Den 15.6.22 fremsatte kjøper krav om prisavslag for arealavvik og uriktig opplysning om vann fra brønn. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at kravene var bortfalt som følge av kjøpers passivitet, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 165 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om vann fra brønn, jf. avhl. § 3-8, herunder spørsmålet om kjøpers krav har falt bort som en følge av passivitet. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig/et småbruk i Nord-Norge oppført i 1948.

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

Tomt

70 800 kvm eiet

(...)

Vei, vann og avløp

(....)

Vann fra privat brønn som deles med nabo. Det er montert tinekabel på vannledningen.

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Om tomten: Tomta består hovedsakelig av naturtomt med plen og gammelt nettinggjerdet rundt boligen, samt gruset atkomstvei og parkering.

Andre forhold: Stor småbruks-eiendommen med privat vann og avløpsledning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 475 000 ved kjøpekontrakt datert 12.9.19, og overtatt av kjøper 18.10.19.

I november 2019 ble kjøper informert av naboen om at vannet ikke kom fra en brønn, men fra en bekk.

Den 28.1.20 ble det fremsatt reklamasjon over feil ved el-anlegg, brann i skorsteinsrør, flekk fra røyk på vegg i soverom og at vann kom fra en bekk, og ikke fra brønn. I reklamasjonen ble det orientert om at kjøper var i ferd med å foreta nærmere undersøkelser.

Kjøper kontaktet rørleggerfirma R., som utarbeidet en udatert uttalelse:

Bilder som er sendt over til oss viser at vannkilden til dette huset er fra en bekk og ikke fra en brønn. Det er forsøkt å lage et vannreservoar i bekken. Vannkilden er ikke forsvarlig tett med tanke på at døde dyr kan ligge i bekken over kilden og dyr kan komme seg inni reservoaret.
Se vedlagte bilder.

Det har også vært problemer med forurensinger i vannet og ikke tilstrekkelig med mengder vann.
Rørleggerfirma R. bekrefter at det ikke er brønn til dette huset men vann fra en bekk ovenfor huset.

Det ble fremlagt et pristilbud datert 1.12.20 fra rørleggerfirma R. for brønn og tilkobling på kr 165 000 inkl. mva.

I november 2020 ble kjøper informert av naboen om at tomtegrensene og tomtearealet ikke stemte med det som ble opplyst ved salget. Den 11.12.20 reklamerte kjøper over at grensemålinger oppgitt ved salget var feil og at eiendommen var mindre enn forespeilet.

Den 15.6.22 ble det fremsatt krav om prisavslag for utvendig arealavvik og uriktig opplysning om vann fra brønn.

Det var deretter noe korrespondanse mellom partene i perioden 23.6.7-4.7.22, hvor foretaket bl.a. etterspurte en redegjørelse for hvorfor kravet ikke hadde blitt fulgt opp tidligere. Dette ble ikke besvart av kjøper. Foretaket avslo deretter kjøpers krav, under henvisning til at kravet var bortfalt som følge av passivitet, og at det uansett ikke forelå noen mangel.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig opplysning om vann fra brønn. Kjøper har bestridd at kravet var bortfalt som følge av passivitet, og anført at passivitetsinnsigelsen uansett ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper viste også til at det grunnet store snømengder gikk omtrent et halvt år fra reklamasjon ble sendt frem til det var mulig å iverksette utredning, at kjøper måtte avvente sakkyndige utredninger i lengre perioder, og at kjøper i lengre perioder var sykemeldt og ute av stand til å følge opp de sakkyndige utredningene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 165 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 15.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at et eventuelt krav var bortfalt som en følge av passivitet. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøpers reklamasjon om vannforsyningen ikke ble fulgt opp før etter to år og seks måneder, og at kjøper ikke hadde svart på hvorfor reklamasjonen ikke ble fulgt opp tidligere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold i at et eventuelt krav relatert til vannforsyning var bortfalt som en følge av kjøpers passivitet, jf. bl.a. FinKN 2021-66.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om boligens vannforsyning, herunder om kravet er bortfalt grunnet passivitet.

Nemnda bemerker at den klare hovedregelen er at en kjøper som har reklamert i tide, ikke taper sin rett etter reklamasjonen utelukkende fordi det går lang tid før reklamasjonen følges opp. Kravet er som et utgangspunkt i behold til det måtte bli foreldet etter foreldelsesloven. Det er

imidlertid enkelte unntak fra dette der kjøpers passivitet eller opptreden for øvrig er klanderverdig, eller hvis den annen part hadde grunn til å oppfatte passiviteten slik at reklamasjonen var frafalt. Som Høyesterett fremholder i HR-2018-343-A, vil avgjørelsen av om kravet er bortfalt bero på en helhetsvurdering av de konkrete omstendighetene. Det heter videre:

Sentralt står om kravshaveren har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og om skyldneren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt. Vurderingen må skje i lys av de forventninger til gjensidig lojalitet som avtaleforholdet har skapt.

Sekretariatet kom til at kravet var bortfalt grunnet passivitet i denne saken, og fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Retts- og nemndspraksis viser at det ikke er tidsforløpet i seg selv som er avgjørende, men at det må foretas en konkret vurdering av omstendighetene i saken, hvor det sentrale vil være om kjøper har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende på et tidligere tidspunkt, eller om selskapet har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt.

I herværende sak overtok kjøper eiendommen i oktober 2019. Den 28.1.20 reklamerte kjøper over feil ved el-anlegg, brann i skorsteinsrør, flekk fra røyk på vegg i soverom og at vann kommer fra bekk, ikke brønn. I reklamasjonen ble det orientert om at kjøper var i ferd med å foreta nærmere undersøkelser. Det gikk deretter ca. to år og fem måneder før kjøper den 15.6.22 fremsatte krav om prisavslag bl.a. for at det var gitt en uriktig opplysning om vann fra brønn. I løpet av denne tidsperioden innhentet kjøper et pristilbud for brønn, som forelå allerede den 1.12.20, og kjøper fremsatte den 11.12.20 en ny reklamasjon over et annet forhold overfor selskapet.

Slik saken er opplyst er vi av den oppfatning at kjøper, når det gjelder reklamasjonen over vann fra brønn, har opptrådt på en slik måte at selskapet med rimelighet hadde grunn til å oppfatte det slik at reklamasjonen var frafalt. Etter vårt syn hadde kjøper en særlig oppfordring til å opprettholde sitt krav overfor selskapet på et tidligere tidspunkt, da det i første reklamasjon ble opplyst at kjøper ville foreta nærmere undersøkelser og følgelig gitt uttrykk for at reklamasjonen ville følges opp nærmere, sammenholdt med at kjøper nesten elleve måneder etter dette fremsatte en reklamasjon over et annet forhold, uten at tidligere reklamasjoner uttrykkelig ble opprettholdt eller på annen måte nevnt. Kjøper hadde også innhentet et pristilbud for utbedring som forelå før denne reklamasjonen ble fremsatt. Pristilbudet ble imidlertid først fremlagt for selskapet ett og et halvt år senere, og etter vår oppfatning fremstår det som noe klanderverdig at dette ikke ble fremlagt på et tidligere tidspunkt. Kjøper har heller ikke kommet med noen begrunnelse for hvorfor hun forholdt seg passiv overfor selskapet i så lang tid, til tross for at selskapet har etterspurt en tilbakemelding på dette gjentatte ganger.

Sekretariatet er følgelig av den oppfatning at kjøpers opptreden, sammenholdt med det lange tidsaspektet, tilsier at selskapet med rimelighet kunne legge til grunn at reklamasjonen vedrørende vann fra brønn var frafalt, og at kjøpers eventuelle krav relatert til dette forholdet dermed må anses tapt som følge av passivitet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen fra kjøper som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda vil for ordens skyld bemerke at den har forståelse for at snøforholdene på eiendommen og behovet for å innhente en sakkyndig vurdering av forholdet kan ha forsinket prosessen noe. Det er imidlertid fremlagt en udatert uttalelse fra rørleggermester B., samt et pristilbud fra ham datert 1.12.20 uten at det er gitt en adekvat redegjørelse for hvorfor disse dokumentene først ble fremlagt overfor foretaket med den spesifiserte reklamasjonen av 15.6.22. Det er riktignok opplyst at kjøper har vært sykmeldt i perioder, men nemnda finner slik saken er opplyst ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette sett i lys av tiden som gikk fra reklamasjonen ble fremsatt og til den ble fulgt opp. Kjøper har også hele tiden vært representert av advokat.

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises også på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i.

Nemnda er etter dette kommet til at kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).