

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 534

20.6.2016

Saken omhandler: Vannansamling på tomt. Avhendingsloven § 4-19
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

Enebolig oppført i 1969, ble i november 2012 solgt «som den er» for kr. 2 320 000,-. Overtakelse fant sted 01.02.2013. 01.06.2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet»). Det ble reklamert over at deler av eiendommen stod under vann ved snøsmelting og store nedbørmengder. Selger hadde leid ut eiendommen og flyttet selv inn i den i august 2014. Kjøper innhentet tilbud på drenering i hagen. Det rimeligste tilbudet beskrev at drenering kunne utføres for kr. 78 000,- eks mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og anførte prinsipalt at det var reklamert for sent, jfr. avhl. § 4-19. Subsidiært anførte selskapet at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt. Forholdet ville uansett ikke ha virket inn på avtalen om det var opplyst om uregelmessig vannansamling i et område mot grensen av tomten. Selskapet anførte også at forholdet måtte ha forverret seg de siste årene, etter at skog på oversiden av jernbanelinjen ble hugget. Etter nytt avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) og anførte at kjøper ikke oppdaget vannansamlingen før vår/sommer 2015, og krevde kr 100 000,- i prisavslag for at eiendommen ikke passet til de formål tilsvarende eiendommer skal brukes til. Sekretariatet kom til at det var reklamert i rett tid. Sekretariatet kom videre til at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 78 000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er om vannansamlingen på deler av tomten utgjør en mangel ved eiendommen i henhold til avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen, og det må antas at den tilbakeholdte opplysningen ville virket inn på avtalen mellom partene.

Klager har gjort gjeldende at den vannansamling som fremkommer på bildene også var slik i selgers eiertid, og at dette vil kunne bekreftes av naboene. Fra selskapets side er det gjort gjeldende at vannansamlingen har forverret seg betydelig de senere årene fordi tilnærmet all skog på den tilstøtende eiendommen er hugget bort, hvilket resulterer i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

betydelig økt tilsig av vann på klagers eiendom. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som underbygger at dette er tilfelle.

Uten å kunne høre forklaringer fra både naboer og selger, vil det ikke være mulig å foreta en tilfredsstillende vurdering av saken. Slik umiddelbar bevisføring er det ikke anledning til overfor nemnda og saken må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav b, og c.

Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at dersom forholdene var slik som de fremstår av bildene i selgers eiertid, og det hadde en viss tidsmessig varighet, er dette et forhold som etter sin karakter kan omfattes av selgers opplysningsplikt.

Konklusjon:

Klagen avvises

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1507

Enebolig ble i november 2012 solgt «som den er» for kr 2 320 000,-, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

«*Tomt*

Tomteareal på ca. 1270 kvm eiet tomt. Tomten er flat og delvis inngjerdet. Den er pent opparbeidet med plen, busker, planter og hekk. Det er lagt singel i gårds plass og foran garasje.»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun hadde bodd i boligen i de siste 49 år.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 11.06.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

«*...Sammenfattet beskrivelse*

Tomten er flat, delvis inngjerdet, og pent opparbeidet plen, busker, planter og hekk. Singel i innkjørsel/gårds plass, og belegningsstein foran inngang.

Eiendomsdata

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Tomt: Eiet tomt. Areal 1270, 9 m2 areal iflg. Utskrift fra EDR, (GAB-registeret). Iflg. Eier skal tomten være på ca. 1340 m2. (Privat avtale med nabo vedr. ekstra areal).»

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen 01.02.2013, og innflyttingsdato ble på protokollen satt til 15.03.2015 (**bilag 5**). Eiendommen ble overtatt med forbehold om at selger ryddet og støvsuget kjeller innen 11.03.2013, samt at selger lagret takpapp i garasjen inntil senest 01.06.2013.

Ved brev datert 01.06.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over at deler av eiendommen stod under vann ved snøsmelting og store nedbørmengder. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

«.. Vi kjøpte huset med overtagelse 15/3-2013. Vi pusset opp og leide det ut til 1. juli 2014. Selv flyttet vi inn 1. august 2014. Vi hadde inntil da ikke sett at en del av tomten, ved stort regnfall, var oversvømt av vann. Ca ¼ av tomten står under vann ved snøsmelting og ved stor nedbørmengder. Det var det lørdag 30. mai d.å. Vi sender vedlagt bilder. Naboene kunne fortelle at slik har det vært noen år.

Selger informerte ikke oss om dette. Han fortalte at de dyrket poteter der vannet står. Det er helt umulig. Vi var i ferd med å sette opp en hundegård, men den vil bli stående under vann. Vi vil undersøke hvordan vi kan bli kvitt vannet. Det er ikke tvil om at dette vil påføre oss store utgifter. Iflg. «Avhendingsloven « § 3-7 og 3-8 jar selger ikke gitt opplysninger til oss om dette og vi mener vi er berettiget til kompensasjon for disse merutgiftene.»

Vedlagt reklamasjonen fulgte også bilder over vannansamlingen (**bilag 7**).

Kjøper innhentet tilbud fra Aunan Maskin AS på tilbud på drenering i hagen (**bilag 8**). Prisoverslaget datert 18.11.2015 beskrev tre ulike utbedringsalternativer, hvorav det rimeligste tilbudet beskrev at drenering kunne utføres for kr. 78 000,- eks. mva. Fra tilbudet hitsettes;

«..Alternativ 1

Graving 200 m 35 t	Kr. 30 000
Overvannsrør 300 mm	Kr 40 000
2 stk forgreining	Kr 8 000
Alternativ 1	Kr 78 000 eks mva

Alternativ 2

Hammer boring under vei ca 45 m	
323 mm stål rør	kr 135 000
Rigging av utstyr	Kr 15 000
Alternativ 2	Kr 150 000 eks mva

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Alternativ 3

Styrt boring	Kr 88 650
Rigging	Kr 15 000
Alternativ 3	Kr 103 650 eks mva

Ved benyttelse av alternativ 2 eller 3 må det også graves noe, litt uvisst hvor mye»

I e-post av 02.09.2015 opplyste selskapet at de ville komme med en tilbakemelding på hvorvidt det var reklamert for sent eller ikke (**bilag 9**).

Ved brev datert 01.02.2016 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 10**). Selskapet anførte prinsipielt at det var reklamert for sent. Subsidiært ble det anført at det ikke var misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7, 3-8. Uansett forelå det ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Fra avgjørelsen hitsettes;

«.. Prinsipielt – reklamert for sent

....Det er redegjort for at eiendommen har vært utleid i en periode, og at dere flyttet inn 1. august 2014. Før dette var eiendommen leid ut. Eiendommen ble overdratt i februar 2013., som tilsier at det har gått over to år før forholdet det ble reklamert over forholdet. Det bemerkes også at kjøpers plikt til å undersøke eiendommen ikke faller bort selv om objektet er leid ut. Vårt påstandsgrunnlag er dog at forholdet burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, og i alle tilfeller dersom det hevdes at selger har misligholdt sin opplysningsplikt.

Basert på ovennevnte har man som kjøper mistet sin rett til å reklamere over forholdet, jf. Avhendingsloven §§ 4-19, jf. § 4-9.

Subsidiært – mangel etter avhendingsloven § 3-7

...Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det er kjent at selger har uttalt å tidligere ha opplevd vannansamling på tomt. Det er dog vanskelig å knytte dette opp mot kjøpers påstand, da det både har gått lang tid siden overtakelse, og det er gjort vesentlige endringer på tomten. Selger har dog opplyst at dette har skjedd før, men det var ingen regelmessighet til ansamlingen. Det kunne gå sesonger hvor forholdet ikke viste seg. Selgers erfaring er dog at det kunne inntreffe hvis det var kraftig nedbør over lengre tid. Hvor lenge vannet sto var også forskjellig avhengig av mengden. Selv om det fortsatt står uklart hvor lenge mengdene står hos dere som nye eiere, uttaler selger at dette aldri sto så lenge at det ble opplevd som problematisk.

Videre fremkommer det bl.a. bildene at det er gjort endringer i/ved/på garasjen på tomten. Det kan synes so, om denne er flyttet med god margin lenger ned mot jernbanelinjen og området hvor vannet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

etablerer seg. Ut ifra bildene som er oversendt er det omfattende gravearbeider som ble, og har blitt utført i forbindelse med dette. Dette er også faktorer som må hensyntas i vurderingen. Dette fremstår som en faktor som klart kan påvirke tomtens mulighet til avrenning av vann, da det er gjort inngrep av betydning i grunnforholdene. Da det også har gått over to år siden overtakelse, må det ilegges skjønnsmessige vurderinger på årsakssammenheng og de forskjellige parters erfaring med omfanget. Selger uttaler at det på ingen måte var et omfang på 270 kvm, som var berørt ved hans erfaringer.

Videre har vi korrespondert om hvorvidt Jernbaneverket har tatt aksjon tilknyttet til problemstillingen. Basert på uttalelsene fra partene i saken, samt nabo og fagmann som har besiktiget området, er det kun en opparbeidet haug av pukk som ligger under jernbaneverkets skinnegang. Denne har meget begrenset dreneffekt, og kan synes å ha direkte årsakssammenheng med vann som kommer fra område på andre siden av jernbanelinjen. Dette er til vår forståelse ikke klarlagt eller bekreftet, men er et moment som ikke er uten betydning.

Atter videre er det i pristilbud fra Aune Maskin AS estimert 270 m graving, som også går gjennom annen mans eiendom. Til vår forståelse er det snakk om 2-3 eiendommer som drar nytte av drenefunksjonen som etableres. Dette tilsier også at det ikke vil bli korrekt å laste selgersiden for hele utbedringskostnaden. Det er også her, ut ifra bildene som er oversendt, flere eiendommer som er berørt og omtalt i de 270 kvm som omtales som berørt, men hovedsakelig er det snakk om deres tomt.

Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge til grunn at dette var et «omstende» man som objektiv kjøper hadde grunn til å regne med å få. I tillegg til de ovennevnte momenter, er det i hovedsak ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge til grunn at selger på noen måte var utsatt for et likt omfang som nå påberopes, og det er heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at regelmessigheten av forholdet på noen måte var av en slik karakter som nå påberopes.

Det vises i denne sammenheng til utklippbilder (datert 2013) som viser at selger bl.a. hadde opparbeidet potetåker på arealet, og ellers klargjort for beplanting.

Dersom det likevel legges til grunn at dette var en opplysning Deres forsikringstaker hadde grunn til å regne med å få, er det en forutsetning at selgers unnlattelse av å gi opplysning «har verka inn på avtala», jf. Bestemmelsens siste punktum.

...Denne side kan ikke se at en opplysning om uregelmessig ansamling av vann i et område mot grensen av tomten ville ha virket inn på avtalen. Hvis man også legger til grunn at jernbane er etablert mot grensen, kan ikke denne side se at den objektive kjøper ville ansett området hvor man kunne opprette noen byggverk eller annen form for utnyttelse av arealet. Det er viktig å bemerke at vurderingen er foretatt på den skjønnsmessige vurderingen av forholdet historiske betydning, herav selgers oppfattelse av forholdet, sett i sammenheng med kommentarer fra nabo og det som kom ut av disse samtalene. Dersom man skulle fått en opplysning, ville dette nettopp vært selgers oppfatning av forholdet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

Vår vurdering er etter dette at det heller ikke foreligger et tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt.»

Kjøper opprettholdt kravet ved e-post datert 17.02.2016. E-posten er ikke forelagt for sekretariatet.

Selskapet opprettholdt sitt avslag ved brev datert 08.03.2016 (**bilag 11**).

Fra selskapets avgjørelse hitsettes;

«... Prinsipielt opprettholdes vår reklamasjonsanførsel, jf. Avhl. §§ 4-9 og 4-19. Som kjøper har man en plikt til å undersøke eiendommen etter man har overtatt eiendommen, jf. Avhl. § 4-9. Videre følger det av § 4-19 at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som man ønsker å gjøre gjeldende overfor selger som en mangel, må man reklamere innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Dere har tidligere redegjort for at eiendommen har vært utleid i en periode, og at dere flyttet inn ca. 01.08.2014. Eiendommen ble imidlertid overdratt i februar 2013, som tilsier at det har gått over to år før vi mottar reklamasjonen den 04.06.2015.

I denne sammenheng må det bemerkes at kjøpers plikt til å undersøke eiendommen ikke faller bort selv om objektet er utleid.

Vårt påstandsgrunnlag er således at forholdet burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, all den tid det hevdes at selger har misligholdt sin opplysningsplikt.

Basert på ovennevnte anføres det prinsipalt at man som kjøper har mistet sin rett til å reklamere over forholdet, jf. Avhl. §§ 4-9 og 4-19.

Subsidiært:

Dersom reklamasjonen var fremsatt rettidig kan vi uansett ikke se at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Det anføres fra deres side at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved å ikke gi opplysninger om vannansamlinger på tomten, jf. Avhl. § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Som tidligere anført kan vi ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Som tidligere opplyst har selger tidligere opplevd vannansamlinger på tomten. Selger har imidlertid aldri opplevd dette som et problem, men snarere som et naturlig resultat av tomtens plassering og ekstremt regnvær. Hvor lenge forholdet vedvarte berodde på mengden vann, imidlertid sto aldri vannet så lenge at det ble oppfattet som problematisk, og det uansett forsvant etter noen dager. Videre opplyser selger at det kunne gå flere år uten at det samlet seg vann på tomten.

For øvrig må det bemerkes at det ikke kan ha vært upåregnelig for dere med noe vannsamling på tomten ved ekstremt regnvær, tomtens plassering tatt i betraktning.

Basert på selgers og naboen tilbakemelding kan det virke som forholdet har forverret seg de senere årene, og at det således er snakk om et større omfang enn tidligere. I den sammenheng vises til våre tidligere anførsler vedrørende arbeidene som er utført på tomten i forbindelse med oppføringen av garasjen. Disse anførselene opprettholdes. Selger opplyser for øvrig at åshellingen på andre siden av jernbanelinjen, hvor det tidligere var en mye skog, er en stor del av trærne hogget ned. Dette bekreftes for øvrig av de historiske foto fra 2011 og 2013, se vedlegg. All den tid skog holder på mye vann, vil det forhold at trærne nå er borte medføre at mer vann vil renne ned åssiden og samle seg på deres tomt. Det anføres derfor at også arbeidene som er blitt utført i åshellingen på andre siden av jernbanen, har medført at forholdene har forverret seg de senere årene.

Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge til grunn at dette var «et omstende» som man som objektiv kjøper hadde grunn til å regne med å få. I tillegg til de ovennevnte momenter, er det i hovedsak ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge til grunn at selger på noen måte var utsatt for et likt omfang som nå påberopes, og det er heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at regelmessigheten av forholdet på noen måte var av en slik karakter som nå påberopes.

På bakgrunn av overnevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd.

Om man likevel skulle legge til grunn at selger kjente til det reklamerte forhold, er det et vilkår at opplysningen har virket inn på avtalen, jf. Avhl. § 3-7 annet punktum. Med dette forstår vi at den mangelfulle opplysningen bare får virkning som mangel dersom en kan gå ut fra at unnlåtelsen helt eller delvis har virket inn på kjøpet. Det følger av rettspraksis at vurderingen av hva som har virket inn på avtalen skal være objektiv. I dette ligger at det ikke i seg selv er tilstrekkelig at kjøper hevder de ikke ville kjøpt eiendommen, eller betalt så mye som Deres klient gjorde, dersom de hadde kjent til omstendigheten. Dette vil hevdes av kjøpere i de fleste saker og kan ikke tillegges avgjørende vekt, f. LG-2005-066135. Vurderingen i dette tilfellet er hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for kjøpere i sin alminnelighet.

Denne side kan ikke se at en opplysning om uregelmessig ansamling av vann i et område mot grensen av tomten ville ha virket inn på avtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I inneværende sak er det avtalt kjøp av en eldre, innholdsrik enebolig beliggende attraktivt og solrikt til. Boligens ligger syd/vestvendt og fint til like ved Lågen med flott utsikt over elva og en svært solrikt tomt. Boligen ligger i et eldre etablert og attraktiv boligområde i Bævergrenda ca 1 km nord for sentrum. Forøvrig er det av betydning at boligen ligger inntil jernbanelinjen – som på andre siden grenser til en åshelling som tidligere var dekket av trær.

Det må bemerkes at det ikke er upåregnelig at det ved kraftig regn vil kunne oppstå vannansamling på en tomt. Dette gjelder spesielt når tomten er plassert nedenfor en åshelling. Når det regner vil det derfor naturlig nok vann følge åshellingen ned til laveste punkt. At det således vil kunne samle seg noe vann i perioder må derfor anses som en naturlig følge av eiendommen s plassering i terrenget. I denne sammenheng må det bemerkes at dere som kjøpere bærer risikoen for egne forutsetninger når det gjelder bruken av tomten. herunder deres planer om å sette opp en hundegård i det aktuelle området.

For øvrig må det i denne sammenheng bemerkes at det er sannsynlig at forholdet har forverret seg, all den tid store deler av skogen på andre siden av jernbanen er fjernet mellom år 2011 og 2013.

Ytterligere kan vi ikke se at det tilstrekkelig dokumentert at forholdet er av et slikt omfang at dette har en nevneverdig konsekvens for bruken av eiendommen eller bygningene som er plassert der, da det er usikkert hvor lenge vannansamlingen vedvarer. Forøvrig kan ikke forholdet sies å påvirke boligen eller bruken av denne, og utgjør således ingen bomessig ulempe.».

Ved brev datert 12.04.2016 ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 12**).
Fra kjøpers klage hitsettes;

«... Vi kjøpte Bævergrenda 52, Kongsberg mars 2013. Vi renoverte huset inntil vi leide ut huset f.o.m. juni 2013. Det påfølgende året var vi ikke tilstede i huset eller på tomten. I august 2014 flyttet vi inn. Det første vi måtte ta fatt på var garasjen, da den iflg. Selger ikke tålte så mye snø. Det måtte fjernes snø hver vinter, noe vi ikke kunne. Vi bygde ny garasje og var opptatt av det inntil vinteren kom.

På vår/sommer 2015 så vi hva som skjedde i enden på vår tomt. Den var oversvømt av vann. Vi skulle sette opp en hundegård der, med det var umulig. Vi mener selger burde informert oss om at nedre del av tomten står under vann ved mye regn. Sommeren 2014 regnet det nesten ikke og vi oppdaget ikke dette før 2015. Iflg. Naboer har dette problemet alltid vært der, men selger av dette huset ville ikke være med på et samarbeidet for å dette problemet bort. Vi sendte første brevet til Protector 1. juni 2015. De har antydnet at vi var sent ute, men ikke bekreftet det. De ba oss å få en entreprenør til å se på saken, og det gjorde vi. Den 2. september får vi e-mail fra skadebehandler Morten Frantz om at han skal komme med en konkret tilbakemelding vedr. om «vi mener det er reklamer for sent..» Noen e-mail om dette kom aldri.

Vårt krav er erstatning for en del av tomten (ca. 200 kvm) som «...ikke høver dei foremål som tilsvarande eiegedomer vanligvis vert brukt til.» (Avhendingsloven). Vi sendte krav umiddelbart etter

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at dette problemet viste seg, da vi skulle sete opp hundegård. Etter vår mening er det ikke tilstrekkelig å si at det ikke var et problem for selger, når det er et problem for naboene og for oss. For å oppdage vannet må det regne og vi må være tilstede der og da. Det vil koste oss minst kr. 100 000,- å få rettet opp på dette.

Vi mener vi har meddelt dette umiddelbart etter at det ble oppdaget av oss og vi mener vi er berettiget til en viss erstatning for de arbeidene vi nå må igangsette».

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 02.05.2016 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 10.05.2016 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde overholdt reklamasjonsfristen, jfr. Avhl. § 4-19. Sekretariatet kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 2. pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

«Det er en forutsetning for å kunne gjøre mangelsbeføyelser gjeldende at kjøper reklamerer i tide. Avhendingsloven § 4-19 inneholder to separate reklamasjonsfrister som begge må overholdes. Det kreves for det første at kjøper reklamerer innen fem år fra overtagelsen. Denne fristen er åpenbart overholdt i dette tilfellet.

Videre må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at det påberopte forholdet ble eller burde blitt oppdaget. Sekretariatet oppfatter kjøpers reklamasjon dit hen at forholdet faktisk ble oppdaget 30.05.2015. Reklamasjon ble fremsatt påfølgende dag. Det er etter sekretariatets oppfatning klart at kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble oppdaget.

Spørsmålet blir så om forholdet burde blitt oppdaget tidligere, slik at fristen begynte å løpe på et tidligere tidspunkt. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon i saken som tilsier at forholdet burde blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt. Så vidt sekretariatet kan se, er det ikke dokumentert at vannansamlingen er et jevnlig tilbakevendende problem.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert i tide.

Spørsmålet blir så om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at dette ville virket inn på avtalen.

Sekretariatet oppfatter Protector Forsikring ASAs brev av 08.03.2016 dit hen at selger har hatt kjennskap til noe vannansamling på denne delen av eiendommen, men ikke av det omfang som er anført som mangel nå.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til en så omfattende vannansamling at den ville foranlediget utbedringer.

Det kan heller ikke, slik sekretariatet ser det påvises en vannansamling av en slik art og et slikt omfang at det kan ha innvirket på avtalen. Det er ikke unaturlig at det ved kraftig nedbør og snøsmelting kan samles vann på deler av eiendommer, dersom disse delene er lavere enn det omkringliggende terreng. Dette måtte også kunne påregnes for kjøper. For øvrig finner sekretariatet det naturlig å trekke paralleller til reglene om arealsvikt. Dersom arealet som er påvirket faktisk hadde manglet ville dette heller ikke vært tilstrekkelig til at eiendommen ville ha en mangel. Det vises da til grensen som er trukket opp i rettspraksis for dette. Når arealet ikke mangler, men er vanskeligere å utnytte enn kjøper så for seg vil det tale mot at det foreligger en mangel.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventede tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

Det vises til vurderingen over knyttet til avhendingsloven § 3-7. Når forholdet ikke ville innvirket på avtalen finner sekretariatet i dette tilfellet at forholdet heller ikke kan utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.»

Ved brev datert 23.05 2016 (**bilag 15**) klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE). Av kjøpers klage hitsettes;

«...Vårt opprinnelige krav er en erstatning for 270 kvm av vår tomt som vi ikke ble opplyst om av selger er ubrukelig. Grunnen til at vi kjøpte denne eiendommen var bl.a. at det var stor tomt og ligger tett ved turområder. Vi har vanligvis to elghunder (en pr.d.d.) Hundegården vi hadde planlagt for to hunder på tomten vil ofte bli stående under vann (som i dag pg.a.a regnvær). Tomten er ubrukelig til det formålet. Vi har fremdeles ingen hundegård. Entreprenør har vurdert arbeidet for å få eiendommen brukbar til ca kr. 90 000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KKFE skriver i brev av 10.05.2016: «Sekretariatet oppfatter Protector Forsikring ASAs brev av 08.03.2016 dithen at selger har hatt kjennskap til noe vannansamling på denne delen av eiendommen, men ikke av det omfang som er anført som mangel nå. Sekretariatet kan ikke se at det sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til en så omfattende vannansamling at den ville foranlediget utbedringer». Vannansamling har vart i mange år iflg. Naboer på begge sider av vår eiendom. Nabo Kirsten Lie tok kontakt med selger for flere år siden, om de sammen skulle utbedre vannansamlingen. Selger ville ikke være med på det. Han har visst om det i flere år, noe som naboene kan bevitne.

I salgsprospektet står det: «Tomtearealet på ca. 1270 kvm på eiet tomt. Tomten er flat og delvis inngjerdet. Den er pent opparbeidet med plen, busker, planter og hekk.» Trær og busker har råtnet p.g.a. vannet. Som entreprenør Aunan sier i sitt brev er det ca 270 kvm av haven som står oversvømt av vann. Av totalt 1270 kvm som vi har betalt full pris for, blir det en stor andel.

Iflg. Avhendingsloven § 3-2 (1a) «eiendommen har mangel dersom han ikke høver for de iføremål som tilsvarande egedomer vanlegvis vert brukt til». Vi kan ikke bruke denne delen til noe som helst. Vår plan var og er en hundegård, noe vi er helt avhengige av for våre jakthunder. Hva ellers kan vi bruke denne delen til?

Ref. ovennevnte brev.

Avhendingsloven § 3-7. Vi som kjøpere har ikke fått opplysning om vannansamlingen som selgeren visste om. Han visste også at vi skulle sette opp hundegård.

Avhendingsloven § 3-8. Opplysningene i salgsprospektet sier at tomten er flat med bærbusker etc. Bærbusker og trær har råtnet på rot. Hadde tomten vært flat hadde resten av eiendommen stått under vann.

Avhendingsloven § 3-9. Eiendommen har mangel p.ga. vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med (1/5 av tomten er ubrukelig), utifra kjøpesummen og tilhøva ellers.»

Ved e-post til KFE datert 31.05.2016 (**bilag 16**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer til kjøpers klage og opprettholdt sine tidligere standpunkt i saken.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert i rett tid, jfr. Avhl. § 4-19. Videre bes nemnda ta stilling til hvorvidt vannansamling på eiendommen utgjør en mangel §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.