

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 240 20.01.11

Saken omhandler: Avløpsanlegg ved hytte. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 4-19.

Hytte oppført i slutten av 1950-tallet, ble i november 2008 solgt ”som den er” for kr. 2 450 000,-. Overtakelsen fant sted 03.01.2009. I august 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (selskapet) over at det ikke var montert tett tank for avløp på eiendommen, og at dette ikke var i overensstemmelse med opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget. Kommunen foretok befaringsav eiendommen i september 2010 og konkluderte med at det hadde blitt benyttet snurredasstank som tett tank for vannklosett. Dette var ikke beregnet eller egnet for dette formålet, og det måtte søkes om utslippstillatelse. Kjøper fremmet krav om kompensasjon for forholdet på kr 100 000,-. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent ettersom reklamasjonen ble fremsatt 21 måneder etter at forholdet ble oppdaget ved befarings 18.11.2008. Kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring og anførte at de hadde reklamert rettidig, subsidiært at selskapet hadde forspilt muligheten til å påberope for sen reklamasjon på grunn av realitetsdrøftelser i saken. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med den begrunnelse at saken var lite egnet for skriftlig behandling, jf. mandatets § 5. Kjøper er uenig i avvisningen og har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 100 000,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

I salgsoppgaven og boligsalg rapporten som forelå ved avtaleinngåelsen het det henholdsvis at eiendommen hadde et ”godkjent anlegg for avløp” og et ”godkjent avløp til tett tank og filtreringsanlegg”. Av kommunens tilsynsrapport 07.09.2010 (bilag 6) fremkommer det at denne opplysningen ikke er riktig. Ut fra de øvrige opplysningene i saken synes det også klart at eiendommen ikke kan få et godkjent avløpsanlegg uten etter betydelige påkostninger. Når eiendommen mangler et lovlig avløp som det trengs kostnader av en viss størrelse å utbedre, og avløpsanleggets lovlighet var fremhevet som salgsmotiverende flere steder i salgsdokumentasjonen, mener nemnda at den uriktige

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

opplysningen også har virket inn på avtalen. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen "rimelig tid".

Klager anfører i sin e-post av 02.11.10 (bilag 15) at selskapet hadde drøftet saken i lang tid og at de av denne grunn ikke kunne anføre at det var reklamert for sent. Ut fra de saksdokumentene nemnda har fått seg forelagt, var det først ved brev av 13.10.10 (bilag 13) at selskapet tok stilling til kravet. Da ble det samtidig anført at reklamasjonen var for sent fremsatt. Nemnda kan derfor ikke se at selskapet eventuelt har tapt retten til å gjøre reklamasjonsinnsigelsen gjeldende med grunnlag i den såkalte læren om realitetsdrøftelser.

Når det gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt, er nemnda enig med KKFE i at dette spørsmålet krever ytterligere bevisførsel i form av parts- og vitneavhør. Det samme gjør seg gjeldende i forhold til spørsmålet om reklamasjonsfristen suspenderes etter avhendingsloven § 4-19 tredje ledd som en følge av at selger har opptrådt grovt uaktsomt.

Videre bemerker nemnda at det, ut fra sakens dokumenter, er uklarerheter med hensyn til hvilket tidspunkt tømning av anlegget første gang fant sted. I klagers brev av 09.08.10 (bilag 5) var det opplyst at tømning fant sted i mai 2010. I e-post av 01.11.10 (bilag 14) opplyser klager at tømning fant sted i juni 2010. En klargjøring av dette tidspunktet vil også kunne være av betydning for vurderingen av om reklamasjonen er rettidig fremsatt når klager mener at tømningen av tanken representerer reklamasjonsfristens utgangspunkt.

Ettersom nemnda finner at spørsmålet knyttet til reklamasjonen krever ytterligere bevisførsel i form av parts- og vitneavhør, finner den å måtte avvise saken fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B.

Konklusjon:

Klagen avvises.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-787

Hytte ble i november 2008 solgt "slik den var ved besiktigelsen" for kr. 2 450 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 1 (**bilag 1**).

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

*"...Vei, vann og kloakk:
Kommunalt sommervann. Godkjent anlegg for avløp..."*

I selgers egenerklæringsskjema datert 21.05.2008 (**bilag 3**) opplyste selger at hytten ble bygget ca. 1960 og at hun kjøpte den i 1994. Selger opplyste videre:

*"Spm. 10. Kjenner du til om det er feil/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja.
Kommentarer: Lagt ned tank for avløp etter pålegg. Blir tilkoblet.*

"Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei"

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport av Stavern Taksering AS v/ Torbjørn Johansen datert 11.06.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon

... Hytten er vesentlig oppgradert i senere tid og må sies å være i god stand, alder tatt i betraktning. Innlagt vannklosett.

... VVS

Vurdering TG:1

Eiendommen er tilknyttet offentlig sommervann og godkjent avløp til tett tank og filtreringsanlegg."

Ved brev datert 09.08.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over at det ikke hadde blitt montert tett tank for avløp, og at dette ikke var i overensstemmelse med opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget. Fra reklamasjonen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”... I forbindelse med kjøpet som ble gjennomført med visninger, samtaler og møter forut for dette ble det gitt følgende informasjon om forholdet rundt septik-tank / kloakk:

- a) I prospektet fra megler står det under ”Vei, vann og kloakk”: ”Kommunalt sommervann. Godkjent anlegg for avløp”
- b) I egenerklæringsskjema fra selger står det under pkt. 10, kommentar: ”Lagt ned tank for avløp etter pålegg. Blir tilkople”
- c) I skjemaet Megleropplysninger fra Larvik Kommune er det under pkt 1800 ”Tilknytning til offentlig vann og kloakk”. Her er det krysset av for at ”Kloakk offentlig tilknyttet: NEI” ”Septiktank offentlig tilknyttet: JA.”
- d) I fakturaer fra Larvik kommune angående kommunale avgifter blir vi belastet i forhold til ”Tett Tank 6m3, Hytte.” Kommunen har altså på et tidspunkt fått opplyst fra selger om at det er installert en tett tank på 6m3
- e) Vi understreker at det verken skriftlig eller muntlig i noen sammenheng har vært opplyst om at ”tanken” for kloakk kun består av en ”snurre-dass” som, viser det seg, er avhengig av vedlikehold, og tilførsel av varme. Begrepet ”snurre-dass” har aldri vært nevnt i salgsdokumenter eller i våre samtaler.

På bakgrunn av ovennevnte informasjonen har vi inngått en avtale om kjøp av eiendommen, under forståelse av og under forutsetning av at tett tank for kloakk er installert, og at denne vil trenge tømning hvert 2. eller 3. år.

Ved tømning i mai i år oppdaget vi at kloakken som går fra vannklosettet i annekset, kun går over i ”snurredassen”. Her skal vannet fordampe, mens resten skal bli til jord, eller tømmes. For at dette skal fungere, må den snurres med jevne mellomrom. Dette ble også bekreftet av sønnen til [selger], ved befaring på eiendommen i begynnelsen av juni 2010...

... Dette betyr at vi som kjøper er blitt feil-informert og villedet i salgsprosessen, og på bakgrunn av ovenstående krever vi at denne feilen blir rettet opp ved at selger bekoster installasjon og tilkopling av en tett tank på 6m3, og at snurredassen fjernes.

Når ble forholdet oppdaget: Juni 2010 i forbindelse med tømning av kloakk...”

Kommunen utarbeidet tilsynsrapport over eiendommens anlegg datert 07.09.2010 (bilag 6). Fra rapporten hitsettes:

”...**Avvik**

Som tett tank for vannklosett benyttes ”snurredass” tank. Den er **ikke** beregnet og egnet til dette formålet.

Oppfølging

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Eiendommen har ikke godkjent utslippstillatelse for forklosett vann. Det må sendes inn og godkjennes utslippstillatelse for dette snarest. Alternativt vannklosettet må fjernes/demonteres.

Det vil bli foretatt ny kontroll/tilsyn for å påse at nødvendig tiltak blir utført.

Ved e-post datert 14.09.2010 (**bilag 7**) ble kjøpers tidligere anførsler opprettholdt, og det ble i tillegg fremlagt ytterligere dokumentasjon som bevis for at selger ga feil opplysninger om kloakktanken i forbindelse med salget av eiendommen. Som dokumentasjon ble blant annet fremlagt megleropplysninger fra kommunen datert 11.06.2008 (**bilag 8**). Fra megleropplysningene hitsettes:

”...1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann: Offentlig tilknyttet: Ja

Kloakk: Offentlig tilknyttet: Nei

Septiktank: Offentlig tilknyttet: Ja...”

Det ble videre fremlagt brev fra kommunen til tidligere eier (selger) datert 26.06.2002 (**bilag 9**). Av dette brevet fremgikk det at avløpsanlegget ikke var forskriftsmessig, og at det måtte oppgraderes dersom selger ønsket å få beholde innlagt vann i hytten.

Videre ble det fra kjøpers side fremlagt brev fra ingeniør Dagfinn Nordstrøm datert 16.04.2003 (**bilag 10**). I brevet ble det blant annet opplyst at tett tank for avløp fra klosett tidligere hadde blitt montert rett nordøst for annekset til hytta.

Ved e-post datert 13.10.2010 (**bilag 11**) fremsetter kjøper et krav om kompensasjon på kr 100.000,-. Fra e-posten hitsettes:

”... For at anlegget skal være i henhold til innhentet informasjon, samt de krav kommunen stiller til et vannklosett, er det behov for å grave ned en tett tank på 6m³, samt rørleggerarbeid i forbindelse med dette. I tillegg kommer avgifter fra kommunen i forbindelse med tillatelse og gebyrer. Det er muligens også behov for å fjerne noen trær for å komme frem til stedet hvor tanken skal ligge.

På bakgrunn av overslag innhentet fra rørlegger, graver og kommunen fremmer vi med dette et krav på kr. 100.000,-.”

Ved kjøpers e-post til selskapet datert 13.10.2010 (**bilag 11**) ble vedlagt e-post fra rådgiver i kommunen datert 13.10.2010 (**bilag 12**). Fra e-posten hitsettes:

”... Anlegget i [eiendommen] har aldri vært søkt om og det er heller ikke godkjent, og blir aldri godkjent slik det er utformet i vår kommune.

Dette anlegget har det bare vært problemer med og det har tidligere hytteeier vært klar over...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Pålegget denne eiendommen har fått, har blitt holdt tilbake av tidligere eier. Det har også vært vist liten vilje til å utbedre anlegget..."

Ved brev datert 13.10.2010 (**bilag 13**) avslo selskapet kjøpers krav. Selskapet bemerket at forholdet ble oppdaget ved befaring 18.11.2008 og at det derfor hadde blitt reklamert for sent når reklamasjonen ble fremsatt 21 måneder etter at forholdet ble oppdaget. Fra brevet hitsettes:

"...Vedrørende reklamasjonsfristen:

Av reklamasjonen og uttalelser fra deg og selger sønn går det frem at forholdet ble oppdaget ved din befaring av hytta den 18.11.2008. Vi mottok reklamasjonen 16.08.2010, 21 måneder senere...

...I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet over 21 måneder etter at forholdene ble oppdaget, noe som utvilsomt er for sent.

I henhold til rettspraksis på området er det da ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever. Høyesterett har vurdert kravet til "innen rimelig tid" til å være 2-3 måneder etter oppdaget forhold. Vi har kontaktet både eiendomsmegler og selger hvorpå ingen av disse hadde blitt kontaktet av deg vedrørende dette forholdet, slik at det foreligger ingen nøytral reklamasjon på et tidligere tidspunkt enn innsendt Selskapet..."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 01.11.2010 (**bilag 14**). Av klagen hitsettes:

"... Som det fremgår av vedlagte dokumentasjon er det tydelig at både vi som kjøper og [kommunen] har blitt ført bak lyset i forhold til hva slags vannklosett som var installert på hytta. Dette er særlig tydelig i mailen fra kommunen (info fra [kommunen]).

Etter en del korrespondanse og samtaler med Protector hvor de hele tiden påstår at kjøper ikke er feilinformert, er nå siste melding fra Protector at klagen er innlevert etter at klagefristen er ute, og at de derfor avviser klagen.

Dette har vi vanskeligheter med å akseptere all den tid vi ikke hadde mulighet til å avdekke forholdet før tømning av septik i juni 2010. Uansett er vi innenfor 2 år etter kjøp..."

Ved e-post datert 02.11.2010 (**bilag 15**) fremsatte kjøper ytterligere anførsler i forbindelse med klagen til KKFE. Fra e-posten hitsettes:

"... Det er for sent for [selskapet] å komme med påstand om at klagefristen er oversittet, i og med at [selskapet] har begitt seg inn på drøftelser i flere måneder uten å ta opp temaet med klagefrist overhodet underveis i saksgangen..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

For det første er klagefristen ikke oversittet, idet forholdet som mange ganger allerede er dokumentert, ikke kunne vært oppdaget før tømning av det som viste seg ikke å være septiktank...

...[Selskapet] bes dokumentere hvor de har det fra at sønnen til selger skal ha sagt at vi var gjort kjent med forholdet. Dette er tatt ut fra løse luften, og vi ber om at [selskapet] informerer oss dersom de har vært i kontakt med denne sønnen, og om han i så fall har uttalt dette. Se all dokumentasjon fra vår side i så måte."

Ved e-post datert 10.11.2010 (**bilag 16**) oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE. Her bemerket selskapet følgende:

"Her har selgers sønn den 18.11.08, etter kontraktsmøte sammen med kjøper, befart/overlevert hytta. Det ble da forklart hvordan toalettet fungerte.

Tanken til toalettet ligger også helt åpent ved hytta og er godt synlig. Vi finner det meget underlig at kjøper i løpe av 2 år Ikke har registrert dette.

*Det har tidligere vært klaget på lukt fra tanken fra en hyttenabo. Kommune har også bedt tidligere eier om utbedring.
Toalettet er ca 15 år gammel.*

Vi mener det i denne saken er reklamert for seint."

I sin avgjørelse datert 11.11.2010 (**bilag 17**) avviste Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring saken fra realitetsbehandling. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Sekretariatet har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Grunnlaget for avvisningen er at sekretariatet finner at saken er lite egnet for skriftlig behandling. Det vil måtte tas stilling til en rekke spørsmål som vanskelig kan behandles forsvarlig ut fra de skriftlige opplysninger i saken. For det første vil det være spørsmålet om når kjøper ble klar over forholdene. Fra Protector Forsikring ASAs side er det vist til en befaring med selgers sønn 18.11.2008, hvor avløpet ble fremvist og demonstrert. Hva som har skjedd i forbindelse med denne befaringen vil sekretariatet vanskelig kunne ta stilling til uten å høre parts- og vitneforklaringer fra de involverte. Videre vil det kunne være spørsmål om kjøper ut fra de opplysninger som var presentert for Protector Forsikring ASA hadde en berettiget forventning om at det ikke ville bli påberopt at det var reklamert for sent. Videre vil det kunne bli spørsmål om å benytte unntaksbestemmelsen i avhendingsloven § 4-19(3). Etter denne bestemmelsen kan reklamasjonsfristene suspenderes dersom selger har opptrådt sterkt klanderverdig. Sekretariatet er av den oppfatning at også dette spørsmålet vil kreve parts- og vitneforklaringer for å kunne bli behandlet forsvarlig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5.”

Ved e-post datert 08.12.2010 (**bilag 18**) klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Fra e-posten hitsettes:

”... Under punktet ”rettslige utgangspunkter” er det anført at ”eiendommen bare har en mangel dersom selger har gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger”.

På bakgrunn av dette finner vi det vanskelig å se noen grunn til at Klagekontoret skal avslå klagen. At selger har gitt uriktig informasjon både til kjøper og til kommunen er godt dokumentert, bl.a. gjennom beviset at kommunen har registrert, og fakturert kommunale avgifter, som om det var en 6m³ tank installert på eiendommen.

Som det fremgår av dokumentasjonen fra [kommunen] så har selger den 3.7.2008 kontaktet kommunen med beskjed om at det nå er installert en 6m³ tank på eiendommen, og at de ber om at dette registreres i kommunens systemer. Dette er altså en helt bevisst handling for å få eiendommen til å fremstå med et oppdatert anlegg for kloakk...

... All den tid eksisterende septikk-anlegg ikke er godkjent av kommunen og dermed er ulovlig å benytte, kan ikke dette defineres som noe annet enn en vesentlig mangel. Eiendommen er solgt med vannklosett, men er levert uten noen form for godkjent klosett/do.

At kjøper har klaget for sent etter prinsippet ”innen rimelig tid” faller også på sin egen urimelighet: For en leg-mann er det ingen grunn til å forstå at rørene som faktisk går fra vannklosett til en, tilsynelatende, delvis nedgravd tank, kun gikk til en ”snurre-dass” –tank. Dette ble derfor først oppdaget da kommunen kom for å tømme det vi og kommunen trodde var en nedgravd 6m³ tank...

... Videre viser [selskapet] til ”befaring” som skal være foretatt den 18.11.2009 hvor avløpet skal være fremvist og demonstrert. For det første var det aldri snakk om noen befaring med verken demonstrasjon eller fremvisning, men en generell gjennomgang av hytta. For det andre ble dette møtet foretatt etter at kjøpekontrakt var signert tidligere samme dag. På tidligere visning ble klosettet kun omtalt som et helt vanlig klosett...

... Oppsummert har altså kjøper fra kilder som selger, kommunen, en uavhengig rådgiver og megler fått bekreftet at eiendommen hadde et godkjent anlegg for kloakk med tett tank. På bakgrunn av dette klager vi på avgjørelsen til Klagekontoret og regner med at Klagenemnda gjør et grundigere arbeid og sørger for at kjøper får en rettmessig erstatning slik at eiendommen kan få et godkjent anlegg.”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt hyttens avløpsanlegg utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, jf. 3-9, 1.pkt. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert "innan rimeleg tid", jf. avhendingsloven § 4-19 (1).