

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-126

16.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Dårlig drikkevann fra privat brønn — dødsbo — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Tysvær kommune oppført i 1987 ble solgt for kr 2.370.000, og overtatt av kjøper den 31.10.16. I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen ble solgt av et dødsbo, samt at den hadde privat vann. Kjøper reklamerte til selskapet kort tid etter overtakelsen etter å ha oppdaget misfarget og dårlig drikkevann. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Det ble særlig vist til at tidligere salgsledd, samt avdøde kjente til problemer med vannet, og kjøper anførte at også arvingene måtte ha kjent til dette. Selskapet avviste ansvar, og viste i hovedsak til at arvingene benektet kjennskap til problemer med vannet, og at kjøper uansett hadde overtatt risikoen brønnen medførte. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 174.421, samt kr 260 i erstatning, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av dårlig vannkvalitet er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1987. I salgsoppgaven ble det opplyst om privat vann og avløp. Det fremgikk videre at:

Eiendommen selges på vegne av dødsbo. Det informeres om at selgere er arvinger og dermed har begrenset kunnskap om eiendommen.

I boligsalgsrapporten fremgikk under punktet "VVS":

Vannrør er kobberør og avløpsrør er plastrør fra byggeår. Boligen har utvendig vannpumpe og trykktank i kjeller.

Varmtvannstank er på 198 liter fra 2012.

Trykktank for vann er fra 2012.

Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert.

Vannet var avstengt på befaringsdagen. TG: 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.370.000 ved kjøpekontrakt datert 25.10.16, og overtatt av kjøper 31.10.16.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket at det var dårlig vannkvalitet. Det ble foretatt vanntest som bekreftet dette. Det ble videre innhentet pristilbud på nytt filtersystem på kr 49.538.

Kjøper kom i kontakt med tidligere eier av boligen, som bekreftet at det hadde vært misfarging på vannet også i deres eiertid. I e-post av 7.2.17 skrev tidligere eier:

Angående vannet i borehull, så var det innimellom misfarget, jeg monterte et rense filter på linja inn, då holdt vannet seg klart. Jeg tok aldrig vannprøve av vannet, så me brukte vannet til og drikke og koke, om det har blitt forandring i borrehullet dei seinare år vet ikke jeg.

Rørlegger H bekreftet at han hadde utført arbeider for selger, og lagt merke til misfarget vann på befaringen i selgers eiertid. Kjøper innhentet flere pristilbud på å bore nytt brønnhull, på hhv. kr 53.750 og kr 61.250. Det ble videre innhentet pristilbud på nye tilførselsrør på kr 96.250.

Selskapet stilte spørsmål ved om det var nødvendig med nytt borrehull. Kjøper fikk innhentet flere uttalelser, herunder fra F Brønnboring, som skrev i e-post datert 9.7.17:

Etter samtaler med selger å hans problemer med borehuller så synes me det som einaste løysing og bore eit nytt hol for å kunne gje han reint vatn. Dette er eit gamalt hol der det mest trolig er foringsrøret som ikkje er tilstrekkelig nede i fjellet, som ein løysing på dette så kunne det vert foret innvendig men siden da borehullet er så lite som det er så vil det ikkje bli nokon brønn igjen. Dette er nokre av grunnene til at brønner i dag ikkje blir bort mindre en 80 og helst 100 m. til forskjell fra gammel praksis så blir foringsrøra ca 1 m i fjell i motsetning til nokre centimeter.

Kjøper har anført at selger må ha kjent til problemet med vannet, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at selger ikke har kjent til noen problemer med vannet, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til uttalelsen til tidligere eier om at vannet var klart etter skifte av filter. Videre ble det vist til at borehullet var gammelt og at det derfor ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper gjør prinsipalt gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av manglende opplysning om vannkvalitet. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. I nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge konkrete holdepunktet i faktum for å kunne anse kunnskapskravet for oppfylt.

I den foreliggende sak er det et dødsbo som er selger. Det avgjørende er da om kunnskapskravet er oppfylt for arvingenes vedkommende, ikke om det ville ha vært oppfylt om det hadde vært avdøde som hadde vært selger. Nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt, men er på grunnlag av det samlede bevisbildet blitt stående ved at det ikke har fremkommet tilstrekkelige holdepunkter til at det strenge kunnskapskravet — slik dette er anvendt i nemndspraksis — er oppfylt for arvingenes vedkommende.

Kjøper gjør subsidiært gjeldende at boligen ved salget var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen treffes etter en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1083-A avsnitt 27 og 29, og FinKN-2017-421. Ved den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnader og kjøpesummen. Det er i praksis lagt til grunn at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen.

De oppgitte utbedringskostnader, som for øvrig innebærer en ikke ubetydelig standardheving, utgjør kr 174.421, mens kjøpesummen var kr 2.370.000. Det kan nok — slik sekretariatet peker på — reises en viss tvil om samtlige av de oppgitt kostander her kan ansees nødvendige. Nemnda går imidlertid ikke nærmere inn på dette, og legger i sin videre vurdering til grunn at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen her er oppfylt.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, legger nemnda til grunn at kjøper var kjent med at det her var en privat brønn, og det må antas at han var kjent med at dette innebar en risiko, jf. drøftelsene i FinKN-2013-009 og FinKN-2016-530. I denne saken er det tale om en brønn som er ca. 30 år og derfor må ansees som relativt gammel. Det tilføyes at det kan legges til grunn at årsaken til problemet med brønnen var at foringsrøret ikke var tilstrekkelig langt nede i fjell, noe som — så vidt nemnda forstår — var mer vanlig ved datidens byggemåte.

Etter en samlet helhetsvurdering er nemnda kommet til at det strenge vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum her ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).