

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-876

29.11.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Dårlig vannkvalitet – privat vannkilde – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et småbruk i Aurskog-Høland kommune oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 1 650 000, og overtatt av kjøper den 1.10.17. Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde privat vannkilde, og at det var utført vannprøver som viste god kvalitet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at eiendommen ikke hadde vann av den kvalitet han mente var lovet ved salget. Det ble foretatt vannprøver som viste avvik fra drikkevannsforskriften, og at prøveresultatene kunne tyde på tilsig av overflatevann. Kjøper anførte at det var gitt misvisende opplysninger ved salget om kvaliteten på drikkevannet. Selskapet bestred ansvar, og viste til selgers prøver som ble tatt i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 70 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av dårlig drikkevann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler et småbruk oppført i 1900. I prospektet ble det opplyst:

Eiendommen har privat vannkilde med pumpe og trykktank i kjeller. Vannet er testet og har god kvalitet som drikkevann. Det er også privat avløp til eget minirensesanlegg på eiendommen.

Fra relevante opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Privat vannile på eiendommen. Pumpe og trykktank i kjeller. Iht. eier er vannet testet og vannet har god kvalitet som drikkevann.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. Selger opplyste om følgende:

Det har blitt tatt vannprøver som heter folke pakken hos E. i 2017 og vannet hadde gode kvaliteter da.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1 650 000 ved kjøpekontrakt datert 14.9.17.

Overtakelse fant sted 1.10.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at eiendommen ikke hadde vann av den kvalitet han mente var lovet i salgsoppgaven. Kjøper engasjerte N. til å foreta nye vannprøver. Analyseperioden strakk seg fra 14.11.17 til 20.11.17. Fra brev av 20.11.17 hitsettes:

Kimtall (Resulutat) 280 (Grenseverdi) 100

Koliforme bakterier (Resultat) 45 (Grenseverdi) 0

...

Tilstedeværelse av koliforme bakterier, clostridium perfringens og intestinale enterokokker tyder på tilsig av overflatevann.

Selskapet la deretter frem analyserapporten som ble innhentet av selger før salget. I rapport fra E. av 12.6.17 fremgikk det under "*Rapportkommentar*" at:

De undersøkte parametere som er utført på den innsendte prøven, tilfredsstiller de anbefalinger man normalt gir til private drikkevannskilder.

Ifølge kjøper ville det påløpe kr 70 000 i kostnader til å utbedre vannkvaliteten.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at vannkvaliteten ikke oppfylte gjeldende forskriftskrav på salgstidspunktet, og at selger i salgsoppgaven ga uriktige og villedende opplysninger om vannkvaliteten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene på kr 70 000, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at kravene til private drikkevannskilder ikke var sammenfallende med offentlig vannkilder, og at selger uansett ikke hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter i saken som kunne tilsi at selger kjente eller måtte kjenne til at drikkevannet var av dårlig kvalitet, jf. avhl. § 3-7, og kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel da det er gitt ufullstendige og/eller uriktige opplysninger om kvaliteten på drikkevannet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at eiendommen har privat vannkilde, og at test som var utført av selger viste at vannet hadde god kvalitet som drikkevann.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt er gitt uriktige opplysninger ved salget. Forutsetningen er at opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at en kjøper har grunn til å stole på opplysningen.

Fra sekretariatets vurdering siteres for så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selger har vært kjent med avvik ved vannkvaliteten, jf. FinKN-2014-304. Vi vil for øvrig vise til analyserapporten med vedlagt forklaring selger mottok før salg, hvor det konkluderes med at prøveresultatene "*tilfredsstiller de anbefalinger man normalt gir til private drikkevannskilder*". Slik vi leser tallene opp mot anbefalte grenseverdier som angitt i forklaringen, kan vi ikke se at det foreligger avvik. Følgelig finner vi heller ikke holdepunkter som skulle tilsi at selger var kjent med at drikkevannet hadde avvik fra referansenivå, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet fremholdt følgende for så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8:

En forutsetning for mangelsansvar etter bestemmelsen er at opplysningen rent objektivt var uriktig på salgstidspunktet, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd. Selskapet har fremlagt rapporten selger innhentet kort tid før salg. Slik vi forstår rapporten tilfredsstilte resultatene de krav og anbefalinger som forelå for private vannkilder på prøvetidspunktet. Slik saken er dokumentert er dermed vår vurdering at opplysningene ikke kan betegnes som objektivt uriktige ved salget, og dermed foreligger ingen opplysningssvikt etter avhl. § 3-8. Vi vil for øvrig bemerke at det i kjøpers rapport fremgår at *"Tilstedeværelse av koliforme bakterier, clostridium perfringens og intestinale enterokokker tyder på tilsig av overflatevann"*. Dette kan følgelig tyde på at vannkvaliteten har endret seg etter salg grunnet tilsig av overflatevann. Endringer ved eiendommen etter overtakelse er kjøpers risiko, jf. avhl. § 2-4 annet ledd.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, da dette er dekkende også for nemndas syn på spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda bemerker at prøver som tas av vannkvaliteten er et øyeblikksbilde, og de opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen er i overensstemmelse med resultatene av den prøven som selger fikk utført. Det vises videre til at drikkevannsforskriften, slik nemnda ser det, ikke kan forstås slik at det gjelder de samme krav til enkeltvannforsyninger som til vannforsyningssystem, jf. forskriften § 2, jf. § 3. Det fremgår av Mattilsynets veileder til drikkevannsforskriften § 5, at det for enkeltvannforsyninger er et forskriftsfestet krav at drikkevannet skal være helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Ut over dette gir ikke forskriften spesifikke krav til hvordan dette skal oppnås. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda, bemerkes at nemnda finner at Mattilsynets veileder til drikkevannsforskriften er relevant å vektlegge ved tolkingen av nevnte forskrift.

På denne bakgrunn kan ikke nemnda se at det ved salget var gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om vannkvaliteten, og det foreligger følgelig ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)