

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-952

18.12.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Dårlig drikkevann – opplyst om vann fra borehull – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bamble kommune oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 1,55 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.17. Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde eget vannverk fra borebrønn, og at nåværende eier ikke hadde hatt problemer med vannanlegget. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at vannet var av dårlig kvalitet, og ikke kunne drikkes bl.a. som en følge av koliforme bakterier i vannet. Naboen bekreftet at selger hadde klaget over kvaliteten på vannet. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til noe avvik ved vannkvaliteten, og at opplysningen om privat vannkilde uansett utgjorde en risikoopplysning. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på mellom kr 47 125 og 157 125.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av dårlig drikkevann, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Bamble kommune oppført i 1989.

I salgsprospektet ble det opplyst at eiendommen hadde "*vann fra borehull*".

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk det at eiendommen hadde "*eget vannverk fra borebrønn med trykktank*". Under rapportens pkt. "VVS" ble det opplyst:

Nåværende eier har ikke hatt problemer med vann- eller avløpsanlegget.

Vurdering

Normal slitasje/elde må påregnes på eldste deler av anlegget.

...

Tilstand på utstyr til brønn bør sjekkes særskilt.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det var eller hadde vært feil eller blitt utført arbeid/kontroll på vann eller avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.17, og overtatt av kjøper 1.11.17.

Kjøper oppdaget like etter overtakelsen at vannet var av dårlig kvalitet, og ikke kunne drikkes.

Kjøper har fremlagt analyseresultat fra A. Laboratories datert 13.11.17 som oppga:

Den mikrobiologiske analysen av vannprøven viser vekst av koliforme bakterier.

Dette er en indikator på at vannet er forurensset.

Bare når det er påvist E.coli i tillegg kan man med sikkerhet si at forurensingen kommer fra kloakk/avføring.

I denne prøven er det ikke påvist E.coli.

Selskapet har fremlagt analyseresultat av vannet fra 1994 og 1995, som viste at vannet da var av god bakteriologisk kvalitet.

Selger har i e-post av 28.1.18 opplyst:

Viser til svar fra (Selskapet) og til vannprøver tatt året før jeg overtok eiendommen. Prøvesvar fra den gang viser vannprøver av god kvalitet og siden vannet har vært uforandret siden den gang har jeg hatt grunn til å tro at vannet har en tilfredsstillende kvalitet.

Kjøper har fremlagt en erklæring datert 18.6.18 fra naboen, som også brukte samme vannkilde, hvor det fremgikk:

Undertegnede (..) bekrefter herved at tidligere eier av (boligen) (..), har vært kjent med at vannet fra felles borehull har vært av dårlig kvalitet.

Det bekreftes dessuten at (selger) har klaget på vannet og at de, i sin eiertid, tok initiativ til å gjøre tiltak i form av filter i et forsøk på å bedre lukt og smak. Tiltaket medførte ikke bedring. Kostnadene til forbedringsforsøket ble delt mellom undertegnede og (selger).

Selger har i e-post til selskapet av 13.7.18 forklart:

Vi hadde liten eller ingen kontakt med naboen på daværende tidspunkt. Uttalelser angående drikkevannet kan ha dukket opp i en eller annen samtale på et seinere tidspunkt? På bakgrunn av (naboens) muntlige uttalelser vet jeg at han ikke drikker vannet fra brønnen, men at hans samboer gjør det i likhet med min husstand. Har bebodd eiendommen i 18 år, springvannet har hele tiden blitt benyttet til drikke, matlaging, rengjøring etc. Det ble montert et enkelt filter for ca. 10 år siden, et filter som skulle hindre små partikler i å tette kraner, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Filteret har fungert godt etter hensikten. Vannprøven det vises til er riktig nok gammel, men verdiene på prøven er normalt for brønner i Bamble.

Vedrørende kvalitet på springvannet på G. ser jeg ingen grunn til at jeg skulle ha opplyst om noe som helst da jeg som nevnt over har brukt dette vannet i 18 år til min familie og meg selv.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at naboen, som også brukte samme vannkilde, hadde forklart at selger klaget over vannet i en årrekke. Kjøper har bestridd at selger opplyste muntlig at vannet hadde en annen smak enn det kommunale drikkevannet. Kjøper har videre anført at det uansett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at utbedringskostnadene ville ligge på mellom 3 % og 9,5 % av kjøpesummen. Kjøper har fremsatt krav om erstatning som en følge av at de har overtatt en mangelfull eiendom.

Selskapet har avvist kravet, og i anført at selger ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har vist til selgers forklaring, og at selger har bestridd å ha klaget over vannet til naboen. Videre har selskapet anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at opplysningen ved salget om privat vannforsyning fra borehull medfører at kjøper har overtatt risikoen for vannkvaliteten, jf. bl.a. FinKN 2013-009 og FinKN-2016-530.

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. Sekretariatet viste til at nemnda tidligere ikke hadde lagt avgjørende bevismessig vekt på nabouttalelser ved vurderingen av om selgers kunnskap var tilstrekkelig sannsynliggjort, jf. FinKN-2014-294 og FinKN-2018-182. Videre bemerket sekretariatet at opplysningen om vannforsyning fra privat borebrønn iht. nemndspraksis ga kjøper en klar indikasjon på at vannet

kunne være av tilsvarende dårlig eller varierende kvalitet, jf. FinKN-2013-128, FinKN-2016-530 og FinKN-2018-126.

Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til nemnda, og i den forbindelse fremlagt en SMS, bilder av rust i vannet, og faktura for brønnboring på kr 51 250.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet har i sin avgjørelse om dette bl.a. uttalt følgende:

I denne saken er det fremlagt en erklæring fra naboen som oppgir at selger var kjent med at vannet var av dårlig kvalitet, og at selger har klaget på vannet. Selger har imøtegått naboen's forklaring, og oppgitt at de har hatt lite kontakt med naboen, og at selger selv har brukt vannet i sin eiertid. Videre oppgir selger at det ble installert et filter for ca. 10 år siden for å fjerne partikler i vannet.

Som nevnt, er Finansklagenemndas bevisvurdering begrenset til sakens dokumenter. Vi har ikke mulighet til å foreta avhør av sakens parter og vitner. På bakgrunn av en skriftlig saksbehandling, er det vanskelig å legge avgjørende bevismessig vekt på en slik naboerklæring, når denne bestrides av selger.

...

På samme måte er det i denne saken noe vanskelig å vurdere selgers kunnskap utelukkende på bakgrunn av naboen's uttalelse. Sekretariatet vil bl.a. bemerke at selger selv etter det opplyste har brukt vannet i sin eiertid, og at vannprøvene som ble tatt på 90-tallet viser at vannet da hadde tilfredsstillende kvalitet. Slik saken er opplyst for oss, kan vi dermed ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente til forekomst av bakterier i drikkevannet.

Nemnda er enig i dette, og finner ikke at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det anses heller ikke å foreligge positivt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. For så vidt gjelder naboerklæringene, herunder SMS-en fremlagt i kjøpers brev av 29.11.18 til nemnda, finner nemnda grunn til å fremheve at det i bevismessig sammenheng normalt legges størst vekt på tidsnære bevis – og tilsvarende mindre vekt på uttalelser som har blitt til i anledning en sak. Under enhver omstendighet tilsier altså nemndas skriftlige saksbehandling at det vanskelig kan foretas inngående troverdighetsvurderinger.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett har påpekt i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold. Det legges særlig vekt på opplysningen som ble gitt om at eiendommen hadde vannforsyning fra privat brønnanlegg, samt at opplevelsen av vannkvalitet som regel vil være subjektiv. I tillegg var eiendommen 28 år gammel, og fraværet av opplysninger om brønnens alder tilsier at det ikke kunne forventes at anlegget var nyere enn dette. I den grad kjøper hadde spesielle preferanser eller ønsker knyttet til kvaliteten på vannet, var det derfor påregnelig at anlegget måtte utbedres. Det anses etter dette ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).