

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-570

11.8.2020

**Protector Forsikring ASA**

### **Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)**

Vannforsyning – brønn/takvann – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 7,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at brønnen gjentatte ganger gikk tom for vann. Kapasiteten var begrenset, og det viste seg at det var anlagt et system som førte regnvann fra taket ned i brønnen. Det ble også avdekket feil på det elektriske anlegget. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste bl.a. til at selger hadde bodd i boligen i kort tid, og at det var tale om en eldre bolig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 247 751.

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved brønn og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1957.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 600 000 ved kjøpekontrakt datert 4.4.18, og overtatt av kjøper den 1.7.18.

#### 1. Brønn

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Dette er en romslig bolig som er oppgradert den senere tid.

Eget svømmebasseng (...)

Eiendommen fremtrer som godt vedlikeholdt både inne og ute.

(...)

I underetasjen er det svømmebasseng på ca 27 kvm. Her er dusj, wc, boblebad. Bassenget har ikke vært i bruk de senere årene. Dette ble bygget i 1977.

(...)

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett men har egen brønn.

I tilstandsrapporten fremgikk at VVS-anlegget var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Vannledninger er kobber rør.

Avløpsledninger av pvc og soilrør.

Rør og avløpsanlegget fungerte tilfredstillende ved en enkel test av dette på stedet.

Vanntrykkes vurderes å være tilfredstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Tilstandsgrad satt pga alder på anlegget.

(...)

Renseanlegg og teknisk installasjoner til basseng i utvendig bod. Denne var ikke tilgjengelig under befaringen.

(...)

Svømmebasseng har ikke vært i bruk av eier. Det er opplyst i tidligere takst at basseng ikke har vært i bruk siste 10 årene.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha bodd i boligen i to år. Det var også krysset av "nei" på spørsmål om selger kjente til *"om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?"*.

Etter overtakelsen, sommeren 2018 måtte kjøper få tilkjørt vann første gang. Totalt ble det fylt vann i brønn fra tankbil fem ganger i løpet av 2018. I løpet av våren 2019 ble det fylt vann fire ganger. Kjøper fikk ingen faktura fra vannleverandøren, men har fremlagt kvitteringer fra banken på betalingene. Den 7.11.18 ble det betalt kr 1 200, 2.1.19 ble det betalt kr 2 400, 23.5.19 ble det betalt kr 3 600 og 29.5.19 ble det betalt kr 1 200. Totalt kr 8 400.

Brønnen gikk tom flere ganger etter dette. Vannforsyningen var delvis basert på takvann. Når brønnen gikk tom for vann, måtte den fylles på fra tankbil. Slam ble virvlet opp fra bunnen og medførte at vannet ble misfarget og lite anvendelig som drikkevann de påfølgende dagene. Årsaken til at brønnen gikk tom var at den var konstruert for grunn. Når grunnvannsspeilet sank ned til et bestemt nivå, var det ikke lenger vann i brønnen.

Kjøper investerte våren 2019 i et midlertidig system med vanntanker som lagret regnvann som ble samlet opp fra et større areal av taket enn tidligere. Kjøper fikk også vann til brønnen fra naboer ved hjelp av hageslange.

Kjøper investerte i filtre som rensset vannet. Kjøper fremla faktura datert 14.5.19 på kr 11 042. Det ble også fremlagt faktura fra R. AS, datert 15.4.19 på kr 1 054. Kvittering på kr 160 og oversikt over deler til pumpesystemet på totalt kr 270 ble også fremlagt. Totalt var kostnaden på kr 12 526.

Salgsdokumentene fra da selger kjøpte boligen ble fremlagt. I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Frittliggende enebolig med svømmebasseng.

(...)

Tilkn. egen brønn på eiendommen.

(...)

Bassengdel fra ca. 1972, oppgradert senest 1988.

Det var opplyst følgende i egenerklæringsskjemaet av forrige eier:

BASSENGET MED TILHØRENDE TEKNISKE INSTALLASJONER HAR IKKE VÆRT I BRUK DE SISTE 10 ÅR. KJØPER MÅ PÅREGNE EN GJENNOMGANG AV ANLEGGET FØR BRUK.

Problemet kunne løses ved å koble til offentlig anlegg eller ved å etablere borehull med stabil forsyning. Rimeligste løsning var å etablere borehull. Kjøper fremla vurdering av brønnen, foretatt av firma V. datert 1.10.18. Prisen for boring og montasjekostnader utført av dem var på kr 162 500 inkl. mva. Det hitsettes fra rapporten:

Viser til befaring 18/9-2018. og sender rapport for brønnen i (...). Brønnen er sprengt i fjell og har en dybde på 3,24 meter. Vannvolum er i følge eier på ca 7 m3 etter fylling med tankbil.

(...)

Brønnen har vist seg å være en kombinasjon av fjell og takbrønn. At det var tilskudd av takvann stod det ingenting om i prospektet.

En brønn med et volum på ca 7 m<sup>3</sup> vil ikke dekke vannbehovet for 6 personer når det ikke er tilstrekkelig tilsig.

Normalforbruk av vann pr døgn er på ca 160 liter pr person. Uten tilsig vil denne brønnen kun strekke til ca 6-7 dagers forbruk.

Dersom vannbehovet skal baseres på takvann bør størrelsen på tanken vært ca 50 m<sup>3</sup>. Utbedring av den eksisterende brønnen vil være uaktuelt pga plassering nær, hus, garasje og veg.

I tillegg kom kostnader til elektrisk tilkobling utført av firma H. av pumpe på kr 16 400.

Gjenoppretting av drenering og hage kom på kr 46 625 utført av firma T.

Totalt utgjorde kostnadene til etablering av borehull, filter og vannpåfyllinger kr 247 751 inkl. mva.

Selskapet opplyste følgende om selgers forklaring i brev datert 30.8.18:

Selger er ikke kjent med at det skal være en cisterne og viser til at de har trodd at det har vært en brønn hele tiden. Cisterne har de aldri hørt om og i den perioden selger bodde der har brønn kun gått tom ved lengre periode med oppholdsvær, hvilket sjelden skjedde i Bergen.

Selskapet opplyste om selgers forklaring i brev datert 18.12.18:

Selger har kun opplevd å få tilkjørt vann i ekstremt tørre perioder, som var tilfellet i sommer.

Kjøper fremla nedbørsdata for Bergen i perioden 2008-2019. Det vises blant annet til at det i 2016 i mars, april, mai og juni var registrert hhv. 115,3, 104,3, 87,1 og 83,5 mm nedbør.

Kjøper viste til at de hadde vært i kontakt med forrige eier som opplyste at kapasiteten til brønnen var et forekommende problem og at det også den gangen måtte tilkjøres vann fra tankbil. Kjøper fremla kvittering datert i 20.5.10 hvor det fremgikk at det ble levert vannpåfylling med minst fem lass vann i 2010.

Brønnen gikk tørr igjen 29.11.19 og måtte fylles. Kostnadene til dette på totalt kr 1 200 fremgikk av kvittering datert 20.12.19.

Kjøper fremla uttalelse fra Geologisk institutt ved UiO datert 30.6.20, hvor det bl.a. fremgikk at det ikke var plausibelt at en brønn plutselig opplevde et fall i kapasitet uten vesentlige endringer i nedbør. Kjøper fremla også en SMS fra vannleverandør som bekreftet at det var levert vann i 2016.

## 2. Elektrisk anlegg

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at det var "*Opp pusset bad i utleie leilighet*". Arbeidene var opplyst utført av faglært med følgende tilleggsopplysninger:

Ny flis / støp på gulv. Utført av S.S. 2017. Div. Venne tjenester for utført arbeid med kabler, rør osv.

Det var videre opplyst at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene og at arbeidene var utført ved "*egeninnsats*".

Det var krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?*". Selger var heller ikke kjent med at det var utført arbeider på det elektriske anlegget og ga følgende opplysning:

Har ikke hatt problem med det elektriske.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Sikringsskap i trapperom. Automatsikringer. Hovedsikringer er 63 amp. Hovedsikringer til hybel på 32 amp.

13 kurser:

1 X 25 amp.

1 X 20 amp

2 X 16 amp

9 X 10 amp.

Sikringsskap på kjøkken hybel. Automatsikringer. Hovedsikringer på 25 amp.

3 kursesr:

3 X 16 amp.

Sikringsskap i krypkjeller. Skrusikringer.

(...)

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle eldre anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at begge bad i hovedboligen, samt bad i utleiedel hadde stikkontakter uten jord. Det var også brukt feil kabel til elektrisk utstyr i gang i utleiedel. Dette er ikke en forskriftsmessig løsning og er forbundet med fare. Dette gjelder også varmekabler på gulv.

Kjøper har bedt om å få opplyst hvorvidt selger har utført arbeidet på egenhånd, og hvorvidt arbeider på det elektriske anlegget er utført av godkjent elektroinstallatør.

Selskapet opplyste om selgers forklaring i brev datert 18.12.18:

Selger har aldri reagert på dette og har ikke fått noen pålegg annet som tilsier at de burde ha reagert.

Kjøper fremla bilder, samt pristilbud fra firma H. datert 14.1.20. Kostnadene ved utbedring var beregnet til kr 21 100 inkl. mva.

I verdi- og lånetaksten som ble fremlagt for selger da selger kjøpte boligen, var det opplyst følgende om "*elkraft*":

Eldre automatsikringer, nyere hovedskap for hoveddel. Eldre skrusikringer, anlegg for badebasseng. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse / egen autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger mangler ved eiendommen etter avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at brønnen ikke hadde den kapasitet og kvalitet som man kunne forvente ut ifra opplysningene ved salget. Feil ved el-anlegg utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 andre ledd som brudd på sikkerhetsforskrift.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for kostnader tilknyttet brønnen på totalt kr 247 751, i tillegg til kostnader for el-anlegget.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke var holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forholdet, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at boligen var 61 år gammel ved salget, og at sommeren 2018 var svært tørr. Boligen hadde ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet bemerket at avhl. § 3-2 ikke ga hjemmel for krav om prisavslag når boligen var solgt "som den er", jf. Rt. 2005 s. 1281 og FinKN-2017-296. Hva gjaldt feil ved el-anlegget, påpekte

sekretariatet at selger hadde opplyst om egeninnsats ved deler av arbeidene, og at det ikke forelå holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til øvrige feil, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet videre til at heller ikke brønn/vannforsyning utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda vurderer først hvorvidt det foreligger en mangel ved det elektriske anlegget. Kjøper har blant annet anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da deler av det elektriske anlegget er i strid med forskrifter. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om det foreligger brudd på tekniske forskrifter, må vilkårene i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum være oppfylt for at det skal foreligge en kjøpsrettslig mangel når boligen er solgt "som den er". Det vises til Rt. 2005 s. 1281 og FinKN-2017-296.

For så vidt gjelder det elektriske anlegget i boenheten i underetasjen, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om "*egeninnsats*" på "*arbeid med kabler, rør osv.*". Slik nemnda ser det, hadde selger følgelig gitt opplysninger om at arbeider på de nevnte deler av det elektriske anlegget var gjort av ufaglærte. Det var da påregnelig at det kunne foreligge avvik ved disse arbeidene, og nemnda kan på dette punktet ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Hva gjelder det øvrige elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med at det heftet feil ved dette. Det må imidlertid ut fra dokumentasjonen som er fremlagt av kjøper, legges til grunn at det i selgers eiertid er oppført en dobbel stikkontakt på begge hovedbadene i boligen. I egenerklæringen har selger krysset av for at det ikke er gjort arbeider på det elektriske anlegget i deres eiertid ut over på badet i underetasjen. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det kan legges til grunn at de to stikkontaktene er oppført av faglærte, og dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er noe uklart ut fra den fremlagte dokumentasjonen hvilke kostnader som vil påløpe for utbedring av dette forholdet. Kjøper har fremlagt pristilbud av 14.1.20 for utbedring av feil på det elektriske anlegget på bad i andre etasje, bad og gang i underetasjen samt vaskerommet på kr 14 800 inkl. mva. Sett i lys av at dette pristilbudet omfatter flere forhold enn utbedring av de to nevnte stikkontaktene, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene for stikkontaktene er forholdsvis lave. På denne bakgrunn har nemnda etter en helhetsvurdering kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at selger ga ufullstendige opplysninger om brønnens funksjon og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har forklart at de måtte etterfylle vann i brønnen én gang sommeren 2018 og at de utover dette ikke hadde hatt problemer med vanntilførselen fra brønnen. Kjøper har fremholdt at dette er uriktig, og har blant annet anført at selger har etterfylt vann flere ganger. Det er i denne forbindelse vist til en uttalelse fra leverandøren av vann samt tidligere eier av boligen. Nemndas bevisvurdering er begrenset til en gjennomgang av sakens dokumenter, og nemnda kan følgelig ikke foreta avhør av sakens parter eller vitner. På bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling, er det vanskelig å legge avgjørende bevismessig vekt på slike uttalelser fra tredjemenn når disse bestrides av selger.

For så vidt gjelder selgers forklaring om at de måtte etterfylle vann sommeren 2018, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Selger har erkjent at det ble fylt på med vann sommeren 2018. Dette var en svært tørr sommer.

Slik sekretariatet forstår selgers forklaring, var dette en helt spesiell sommer med unormalt lite nedbør.

Sekretariatet bemerker at skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt er budaksepten. Sekretariatet er ikke kjent med tidspunktet for budaksept, men vi er kjent med at kjøpekontrakten ble signert 4.4.2018. Følgelig hadde ikke selger, ifølge sin forklaring, erfart problemer med vanntilførselen før sommeren 2018 som var etter avtaleinngåelsen.

Sekretariatet finner det påfallende at selger ikke har erfart problemer med vanntilførselen, ettersom forrige eier hadde slike problemer. Kjøper var også nødt til å fylle på med vann i brønnen også etter sommeren 2018. Ulike personer kan imidlertid ha ulikt vannforbruk.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Selv om det kan fremstå påfallende at selger har forklart at de ikke erfarte problemer med vanntilførselen ut over det som er opplyst, kan nemnda ikke se – slik saken er opplyst for nemnda – at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt for så vidt gjelder brønnen. Nemnda har følgelig kommet til at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdene omkring 3,2 % av boligens kjøpesum (kr 247 751). Tatt i betraktning boligens og de aktuelle bygningsdelenes alder, så er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen i utgangspunktet ikke oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Hva gjelder avvik ved det elektriske anlegget, er det ikke opplyst noe fra fagkyndige om at forskriftsavvikene er av alvorlig art. Sekretariatet antar at avvik fra forskrifter ved det elektriske anlegget kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Imidlertid er det her tale om en liten del av det elektriske anlegget i boligen. Omfanget er altså begrenset og kan utbedres for et relativt lavt beløp.

Hva gjelder vanntilførselen må det, i mangel av andre opplysninger, legges til grunn at brønnen er fra boligens byggeår 1957. Følgelig var brønnen 61 år gammel på salgstidspunktet. Det var derfor påregnelig med oppgraderinger eller andre tiltak.

Sekretariatet er enige med kjøper i at det er en uvanlig løsning at det er montert et system som samler opp regnvann fra taket, for så å ledes ned i brønnen. Dette avviker etter vår forståelse fra hva som normalt kan forventes ved en brønn. Oppsamling fra taket har sannsynligvis innvirkning på vannkvaliteten og medfører at det stilles andre krav til rens av vannet. Imidlertid har nemnda i flere saker uttalt at vann fra brønn er å regne som en usikker vannkilde.

(...)

Sekretariatet har forståelse for at opplysning om at boligen har basseng, også er egnet til å gi forventninger til vanntilførselen. Imidlertid var det opplyst at bassenget ikke hadde vært i bruk på 10 år, og en slik forventning måtte da være av begrenset betydning.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som er egnet til å endre dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*