

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-791

10.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Dårlig vanntrykk – opplyst om brønn/privat vannverk – dødsbo – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sunndal kommune fra 1945 med påbygg fra 1974 ble solgt "som den er" for kr 800 000, og overtatt av kjøper 7.9.18. Boligen ble solgt som et dødsbo. Det ble opplyst ved salget at eiendommen var tilknyttet et privat vannverk, med felles vannforsyning fra brønn. Kjøper oppdaget like etter overtakelsen at vanntrykket i boligen var svært dårlig, og at det ved flere anledninger ikke var tilgang på vann i boligen. Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og viste bl.a. til usikkerheten ved privat brønn og boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 156 830 inkl. takseringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vannforsyning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

På den aktuelle eiendommen i Sunndal kommune er det en større enebolig oppført rundt 1945 med påbygg fra 1974, samt dobbeltgarasje og uthus.

I salgsprospektet ble det opplyst følgende om vann og avløp:

Vann/vei/kloakk

Privat tilknytning ad vann. Avløp privat/ tømming via Sunndal kommune.

Kommunal renovasjon.

Salget var fra et dødsbo. Egenerklæringsskjemaet ble ifølge selskapet fylt ut av avdødes niese. Ingen av spørsmålene i egenerklæringen ble besvart, med unntak av spørsmål om kjennskap til "*andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper*", her var det oppgitt:

Privat vannverk som eies av F., ungdomshuset, I. R. (navn) og Sunndal kommune

I tilstandsrapporten ble det opplyst om:

Tilknytning vann: Tilknyttet privat felles vannforsyning fra brønn.

VVS ble ikke gitt tilstandsgrad, og det ble opplyst i tilstandsrapporten at røranlegget ikke var vurdert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 800 000 ved kjøpekontrakt datert 16.8.18. Kjøper overtok eiendommen 7.9.18.

Kjøper oppdaget like etter overtakelsen at vanntrykket i boligen var svært dårlig, og at det ved flere anledninger ikke var tilgang på vann i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet den 15.11.18.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann M. datert 18.12.18:

Det er slik at når de andre på vannverket bruker vann så stopper det helt opp å rene hos (kjøper). Det er enkelte ganger bare så vidt det sildrer i springen. (...)

Når vannleveringen er så ustabil er det blant annet vanskelig å få vasket klær og å dusje. Jeg vurderer det også slik at en del utstyr kan få direkte skade av manglende vann, dette vil være materiell som vaskemaskin, oppvaskmaskin og varmtvannstank. Når disse ikke får tilført nok vann kan de ta skade og man kan trolig også risikere at de forårsaker brann (varmgang/kortslutning).

Om det i verste fall skulle oppstå branntilløp i boligen så vil den dårlige vanntilførselen være av vesentlig betydning for muligheten til å forhindre spredning av brannen.

Det er opplyst følgende om vannforsyningen: Oppe i terrenget bak boligen ligger kilden, det opplyses at dette er en bekk som renner inn i en kom på ca 80 cm i diameter. Denne fungerer som en slamavskiller. ved siden av er det en tilsvarende kom, det er forbindelse mellom kommene med et rør, det er i denne kommen at vanntilførselen starter. forbindelsen er i øverkant av kommene. Det er ikke opplyst om hvor dyp kommen hvor vanntilførselen går ut fra. Trolig er denne kommen så grunn at når bonden bruker vann til gården så greier den ikke å levere nok. Grendahuset er ikke i kontinuerlig bruk, så egentlig vil det være to brukere på vannet konstant.

Takstmann M. anslo kostnader for oppgradering av eksisterende vanntilførsel på kr 437 500 inkl. mva., og kostnader for boring av ny brønn på kr 150 000 inkl. mva. Kjøper har fremlagt flere pristilbud for brønnboring, vannpumpe, etc.

Selgers representant (avdødes nieser) har ifølge selskapet forklart at de aldri hadde hørt at den avdøde onkelen hadde snakket om at det hadde vært problemer med vannforsyningen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper måtte kunne forvente at boligen hadde en fungerende vannforsyning, selv om det var tale om en eldre bolig. Ettersom kjøper ble opplyst om at vannverket ble benyttet av andre beboere, hadde kjøper grunn til å forvente at dette var funksjonelt. Kostnadene til å etablere en egen vannforsyning var klart vesentlige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 156 830 inkl. takseringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Eiendommen var solgt som et dødsbo, hvilket medførte at kjøper ikke kunne regne med å få like omfattende opplysninger som vanlig. Selskapet anførte videre at kjøper ikke kunne forvente en 100 % stabil vanntilførsel, når det var opplyst om privat brønn som var delt med flere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste til FinKN 2011-075 og FinKN 2018-126.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet er for så vidt enig med kjøper at det normalt sett kan forventes et mer stabilt vanntrykk enn i dette tilfellet i mangel av andre opplysninger. Imidlertid var salget fra et dødsbo, og det er uklart hvor lenge huset hadde stått tomt. Dette kan trekke i retning av at det var en risiko for problemer med vannforsyningen, selv om det som anført av kjøper var andre brukere av vannforsyningen.

Ved opplysninger om privat brønn har nemnda i flere tidligere avgjørelser uttalt at dette anses som en usikker vannkilde både med tanke på vannkvalitet og -mengde. Denne kan også variere mellom årstidene. Det vises f.eks. til FinKN 2011-075 og FinKN 2018-126, hvor nemnda i sistnevnte sak uttalte:

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.

Det er ikke opplyst om kjøper undersøkte noe nærmere om vannforsyningen før kjøpet, herunder f.eks. plassering, visuell tilstand, eierforhold eller utgifter. Sekretariatet bemerker at det kunne være naturlig, særlig ut fra sparsomme opplysninger i salgsdokumentene og at det var et dødsbo, jf. for så vidt FinKN 2011-075 som også gjaldt et dødsbo og hvor nemnda bl.a. uttalte:

Nemnda ser det slik at vannforsyning fra egen brønn vanligvis vil være et usikkerhetsmoment, og at kjøperen kunne og burde ha stilt spørsmål før kjøpet om kvalitet og mengde på vannet. Opplysningen om vann fra egen brønn er korrekt, og kjøperen må selv ha risikoen for at mengden og kvaliteten ikke er tilfredsstillende.

Et moment som kan trekke noe i motsatt retning er at opplysningene i egenerklæringen kan være med på å gi kjøper en noe høyere forventning enn bare en privat brønn, nemlig at det er opplyst å være et "privat vannverk" og at også kommunen er en av eierne.

Et vannverk kan trekke tankene mot et mer avansert anlegg enn det som er beskrevet i rapporten fra takstmannen, samt at kommunal deleier kan tenkes å ta et større ansvar.

Sekretariatet finner imidlertid ikke at dette – sett ut fra det samlede opplysningsbildet – reduserer risikoopplysningene i vesentlig grad. Som nevnt er det heller ikke opplyst hvilke undersøkelser kjøper foretok.

Ut fra vannforsyningens alder, den generelle risikoen ved brønnenlegg og foreliggende praksis, er sekretariatets helhetsvurdering at forholdet ikke kan anses som et utvilsomt avvik fra hva som kunne forventes. Det foreligger da ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en samlet gjennomgang av sakens dokumenter kommet til samme resultat. Nemnda er ikke uenig med kjøper i at en så ustabil vannlevering som her er avdekket ligger utenfor hva som i alminnelighet kunne forventes. På bakgrunn av opplysningene i salgsoppgaven ("*Privat tilknytning ad vann*"), egenerklæring ("*Privat vannverk som eies av F., ungdomshuset, I.R. og Sunndal kommune*") og tilstandsrapport ("*Tilknytning vann: Tilknyttet privat felles vannforsyning*"), sett opp mot bl.a. boligens alder, kan det imidlertid ikke ses å foreligge noe *vesentlig* avvik fra hva kjøper måtte forvente. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).