

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-954

22.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Vann fra oppdemmet bekk – opplyst om privat vanntilførsel fra brønn – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Alta kommune oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. I forkant av salget ble det opplyst at boligens vanntilførsel var fra "*privat brønn*" fra byggeåret. Etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at vannet kom fra en oppdemmet bekk. Kjøper anførte at opplysningene som ble gitt ved salget var misvisende, men selskapet avviste ansvar og viste til at en opplysningssvikt ikke ville ha virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 182 822, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av boligens vanntilførsel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1971. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven ble det gitt følgende opplysninger:

Eneboligen har fordelerskap med automat- og skrusikringer, vanntilførsel fra privat brønn og privat septikanlegg.

Adkomst fra kommunal vei. Privat vannbrønn og privat septik anlegg.

Vanntilførsel fra privat brønn

Privat septik og privat brønn. Avløpsledninger og vanntilførsel er oppgradert innvendig i boligen. Tinekabel montert på vanninntak.

Avløp og rensekum er nytt fra 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.8.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Ifølge kjøper ble de i slutten av april 2019 kjent med at vanntilførselen kom fra en "*oppdemmet bekk*". Dette ble opplyst av en nabo, og kjøper reklamerte til selskapet den 23.5.19.

Kjøper engasjerte fagkyndige som etter prøvetaking kunne tyde på avvik ved vannkvaliteten, og det ble innhentet pristilbud for ny vanntilførsel på kr 182 822. Det var uenighet mellom partene om tolkningen av resultatene fra vannprøvene. Kjøper har også vist til veileder fra FHI om vannkvalitet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at opplysningen om brønn var uriktig, samt at selger ikke har gitt fullstendige opplysninger. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 182 822, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var lite sannsynlig at fullstendige opplysninger ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget var opplyst om at boligen hadde vanntilførsel fra en privat brønn. Nemnda finner det klart at det er gitt en uriktig opplysning da boligen har vanntilførsel fra en oppdemmet bekk, og ikke fra en privat brønn, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig, men har kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Det må riktignok legges til grunn at opplysningen om at boligen har vanntilførsel fra en privat brønn innebar en risiko for kjøper. Videre var det ut fra salgsdokumentasjonen sannsynlig at brønnen var fra boligens byggeår (1971), og at den følgelig var forholdsvis gammel. Det var ikke opplyst om at det var gjort oppgraderinger på brønnen siden den var anlagt. Kjøper var altså ved salget gitt en del forventningsdempende opplysninger om vanntilførselen.

På den andre siden finner nemnda det sannsynliggjort at den faktiske vanntilførselen for denne boligen, er kvalitativt vesentlig dårligere enn vanntilførsel fra en privat brønn, som var det kjøper var forespeilet. Kjøper har med styrke i klagen til nemnda vist til Folkehelseinstituttets veileder "*Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytta*" (2016), hvor det på side 7 under punktet "*Vannkvalitet*" fremgår:

- I valg mellom flere aktuelle kilder bør du søke å finne en kilde med god naturlig vannkvalitet, og som er godt beskyttet mot forurensning.
- En brønn med god vannkvalitet, spesielt der vannet strømmer gjennom løse masser av grus og sand, er normalt å foretrekke, da vannet i slike kilder fra naturen er bedre beskyttet.
- I valg mellom flere overflatevannkilder er en dyp innsjø å foretrekke fremfor et grunt tjern, mens en elv eller bekk normalt er de dårligste alternativene.

Det kan ut fra dette utledes at vanntilførselen i denne saken er blant de dårligste alternativene, mens vanntilførsel fra en brønn er å foretrekke der det ikke er mulig å koble boligen på kommunale eller private vannverk. Kvaliteten på vanntilførselen fra overflatevann, slik som i denne saken, preges av forhold i nedbørfeltet, som vegetasjon og berggrunn, og av menneskelig aktivitet samt atmosfæriske forurensninger, jf. Folkehelseinstituttets Vannrapport 127, "*Vannforsyning og helse*" som det er vist til i kjøpers klage til nemnda. Det er etter nemndas skjønn sannsynliggjort at overflatevann er mer sårbart for ytre påvirkning/forurensning enn

vanntilførsel fra en brønn. Selskapet har ikke kommet tilbake til saken etter kjøpers klage til nemnda.

Etter en helhetsvurdering av saken slik den er forelagt nemnda, har nemnda kommet til at til tross for de forventningsdempende opplysningene som var gitt om boligens vanntilførsel, har ikke selskapet sannsynliggjort at den uriktige opplysningen om vanntilførselen ikke har virket inn på avtalen. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at vanntilførselen kvalitativt sett er dårligere enn det kjøper hadde grunn til å forvente, herunder at det er en større risiko for forurensning av vanntilførselen ved bruk av overflatevann enn ved vann fra en brønn.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og kjøper har fremsatt krav om prisavslag med omkring kr 182 000. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000. Nemnda har funnet det riktig å gjøre et betydelig standardhevingsfradrag sett i lys av at kjøpers berettigede forventning var en brønn fra 1971. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).