

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-114

13.2.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Vannkvalitet i brønn – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Et småbruk oppført i ca. 1910 ble solgt "som den er" og overtatt av kjøper den 13.7.21. Ved salget ble det opplyst om vannforsyning fra brønn delt med nabo. Etter overtakelsen tok kjøper prøver av drikkevannet, og det ble påvist at pH, jern, mangan, kimtall, E-coli og koliforme var over anbefalte verdier. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om vannkvaliteten, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke var kjent med forholdet. Foretaket anførte også at en opplysning om privat vannforsyning medførte usikkerhet med hensyn til vannmengde og kvalitet, samt at kjøper måtte påregne at brønnen var fra byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 244 025, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vannkvalitet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et småbruk i Vestland fylke oppført i ca. 1910.

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

Idyllisk småbruk med stor bolig og flott beliggenhet ved sjø. Garasje. Driftsbygg. Naust.
(...) Vannforsyning i fra brønn delt med nabo med solidarisk vedlikeholdsplikt. Avløp til septik

I tilstandsrapporten ble VVS gitt TG 2. I rapporten var det også opplyst følgende:

Tilknytning vann: Brønn sammen med nabo.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1991.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.21, og overtatt av kjøper den 13.7.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vannet fra brønn på eiendommen ikke kunne brukes til drikkevann. Firma E. tok prøver av drikkevannet og påviste at pH, jern, mangan, kimtall, E.coli og koliforme var utenfor anbefalte verdier. Kjøper reklamerte til foretaket den 19.8.21.

Kjøper innhentet et pristilbud fra VB AS for boring av ny brønn. Kjøper utbedret deretter forholdet til en kostnad på kr 244 025. Ifølge kjøper omfattet kostnadene arbeider til brønnboring, pumpeanlegg, rørleggerarbeid, graving, mv. Kjøper har også fremlagt fakturaer for utførte arbeider.

Brønnen og vannledningen som ble etablert var kun dimensjonert for å forsyne kjøpers bolig. Kjøper opplyste at naboen ikke ville være med å utbedre forholdet, da naboen ville fortsette å kjøpe drikkevann fra butikken.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Selger har til selskapet opplyst om at det har bodd folk i huset frem til august 2020, og at drikkevannskilder i alle år har vært brønnen og han aldri har fått tilbakemelding på dårlig vannkvalitet. Han var ikke kjent med at naboen ikke bruker brønnen som drikkevannskilde.

(...) Selskapet har vært i kontakt med selgers tidligere nabo, som også er selgers bror. Vi har fått bekreftet at han ikke har vært kjent med at det har vært bakterier i vannet. Det er altså ikke årsaken til at naboen har sluttet å benytte det som drikkevann. Selger har selv i alle år benyttet seg av vannet, og var ikke kjent med at det inneholdt bakterier. Det har blitt foretatt vanlig vedlikehold på brønnen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger ifølge drikkevannsforskriften var pålagt å ta jevnlige prøver av vannet og sørge for at drikkevannet var innenfor kravene, og at kjøper følgelig hadde en berettiget forventning om at dette var gjort.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 244 025, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har anført at selger ikke var kjent med forholdet. Foretaket har videre pekt på at privat vannforsyning var en usikker vannkilde, både når det gjaldt vannmengde og kvalitet, samt at det måtte legges til grunn at vanntilførselen/brønnen var fra byggeåret 1910. Foretaket har også anført at behovet for å grave ny brønn ikke var tilstrekkelig dokumentert, samt at kostnader i alle tilfeller måtte deles med naboen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2016-530 og FinKN 2013-009.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet vannkvaliteten fra brønnen tilhørende boligen, som er oppført i 1910.

Sekretariatet fant at det ikke var sannsynliggjort at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter overtakelsen foretok kjøper prøver av drikkevannet fra brønnen, og det ble i denne forbindelse påvist at pH, jern, mangan, kimtall, E.coli og koliforme var utenfor anbefalte verdier. Kjøper har på denne bakgrunn anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om vannkvalitet.

Selger har opplyst at brønnen i alle år har blitt benyttet som drikkevannskilde, og at han ikke har vært kjent med dårlig vannkvalitet. Slik saken er opplyst for oss, foreligger det ingen klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dårlig vannkvalitet. Se til sml. FinKN 2021-1240. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente til at naboen ikke benyttet brønnen som drikkevannskilde. Naboen har for øvrig opplyst til selskapet at han heller ikke var kjent med at det var bakterier i vannet.

Nemnda er enig i dette. Nemnda tilføyer at det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at han kjøpte boligen i 1991, at han ikke hadde bodd i boligen i de siste 12 månedene, samt at han flyttet ut i 1979 etter å ha bodd i boligen i 19 år. Kjøper har for øvrig anført at selger ikke har overholdt de forpliktelser som følger av drikkevannsforskriften og at det er gitt ufullstendige opplysninger om dette ved salget. Slik denne saken er opplyst, og særlig under henvisning til at selger ikke har bodd i boligen siden 1979, kan ikke nemnda se at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets vurdering:

Kjøper har opplyst at kostnadene for boring av ny brønn beløp seg til kr 244 025, dvs. 5,95 % av boligens kjøpesum. Selskapet har imidlertid anført at behovet for å grave en ny brønn ikke er dokumentert, samt at kostnadene i alle tilfeller må deles med naboen. Sekretariatet finner ikke dette avgjørende, all den tid vi er av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om småbruk oppført i ca. 1910. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om vannforsyning fra brønn delt med nabo med solidarisk vedlikeholdsplikt. Da det ikke var opplyst om oppgraderinger av brønn eller vannforsyning, må det legges til grunn at kjøper måtte påregne at brønnen kunne være fra byggeåret 1910, og dermed 111 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper måtte således være forberedt på at det kunne oppstå kostnader til utbedringer av brønnen grunnet alder.

I nemndspraksis er det også lagt til grunn at en opplysning om privat brønn gir kjøper en klar indikasjon på at vannet kan være av tilsvarende dårlig eller varierende kvalitet. En slik opplysning innebærer dermed at det skal svært mye til før det kvalitativt sett kan sies å foreligge et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, selv om utbedringskostnadene viser seg å være høye. (...)

Nemnda tilføyer at den er enig med kjøper i at det er et relevant moment i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, at vannprøvene ikke oppfyller de krav som følger av drikkevannsforskriften samt at drikkevannsforskriftens bestemmelser om registrering mv. ikke er fulgt. Nemnda har til tross for dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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 kan i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).