

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-153

6.3.2023

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

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

Dårlig vannkvalitet fra privat brønn – selgers opplysningsplikt – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1835 ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.21. Ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde privat brønn med renseanlegg. Like etter overtakelsen reagerte kjøper på at vannet smakte jern og var tydelig misfarget, og vannet laget stygge merker i servant, klosett og klær. Kjøper innhentet en analyserapport som viste at grenseverdiene for jern og mangan var klart overskredet. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om vannkvaliteten i brønnen. Selger forklarte bl.a. at hun *"sa også at det var jern i vannet som også er opplyst i salgsoppgaven"*. Selger hadde brukt *"syrevask"* som tok bort *"det gule som blir i dusj og servant"*. Videre forklarte selger at hun *"aldri [har] sagt det var godt drikkevann"*. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til misfarget vann med sterk smak av jern, samt at kjøper uansett måtte påregne at brønnen og renseanlegget var fra byggeåret. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 323 938, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 65 577.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1835, tilbygd i 2013.

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

Trivelig småbrukseiendom på ca. 25 daa. med velholdte utearealer og en innholdsrik enebolig

(...)

Boligen fremstår som velholdt og i god stand.

(...)

Eiendommen har privat vann (brønn m/renseanlegg) og avløp (septiktank og gråvanns-kum med utløp i terreng), det må påberegnes at det kommer kommunalt pålegg om utbedring/oppgradering av avløp.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst, men det ble ikke gitt noen opplysninger om brønnen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2013.

Ifølge kjøper ble det på visning ikke opplyst om problemer med drikke- og bruksvann.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21.

Umiddelbart etter overtakelsen reagerte kjøper på at vannet smakte jern og var tydelig misfarget. Kjøper har fremlagt en rekke bilder av drikkevannet.

Kjøper innhentet en analyserapport av vannet fra firma S. datert 26.11.21, hvor det fremgikk at grenseverdiene for jern og mangan var klart overskredet.

Kjøper har opplyst at de ikke kunne drikke vannet da det smakte jern, og at de siden overtakelsen hadde vært nødt til å kjøpe flaskevann på butikk, og fylle vann hos familie og bekjente. Det gulbrune vannet skyldtes ifølge kjøper svært høye verdier av jern og mangan, og det misfargede vannet laget stygge spor i servant, klosett og medførte misfarging av klær og tekstiler.

Kjøper reklamerte til selger den 5.12.21:

Ønsker å reklamere på vannkvalitet da vannet ikke er drikkbart. Det ble ikke opplyst noe sted i verken salgsmelding eller takst at vann i krav ikke går å drikke. Dette smaker så ekstremt jern at vi nå må kjøpe drikkevann på butikk. Vedlagt finner du resultat av vannprøve som viser verdier langt over grenseverdier.

Vi spurte også ved overtakelse om det hadde vært noe problem med brønn og du bekreftet at det ikke hadde vært noe problem med brønn og vannet var bra bortsett fra litt misfarging av servanter og toalett.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken:

Vedr vann har både tidligere eier jeg kjøpte det av og jeg informert om at det var renseanlegg og jern i vannet. I 2012 altså året før jeg kjøpte det, satt inn nytt renseanlegg, dette ble opplyst til meg som kjøper. Anlegget har renset seg, jeg har fylt etter med pulver og skiftet filter etter programmet. Jeg har også hatt rørlegger gjevnlig for å ha alt i orden.

(...)

På overtagelsesdatoen møttes vi og da spurte de om det hadde vært noen problem med brønn. Jeg opplyste at det har det aldri vært, jeg sa den går aldri tom, det sitter ei pumpe der nede i brønn men jeg har aldri sett ned der da ting har funka så aldri hatt behov for å se ned i der. Jeg sa også at det var jern i vannet som også er opplyst i salgsoppgaven. Så jeg fortalte om syrevask som tar bort det gule som blir i dusj og servant sto en flaske der. Jeg har aldri sagt det var godt drikkevann. Min ungdom som bodde der drakk vannet.

Hvor de har tatt vannprøver er meg ukjent. Kran i kjeller og utekran er ikke via renseanlegg så vil gi høyere utslag. Om renseanlegg ikke virker eller eier ikke har byttet filter kan også dette skje.

Foretaket har også fremlagt et notat fra telefonsamtale med selger, der det fremgikk følgende:

Verken sterk smak av jern
hvis renseanlegget ikke er i orden kan det forekomme smak av jern.
Aldri vært gult vann inne.

Filter i kolben som sitter på renseanlegget må skiftes ca. 1 gang i måneden + etterfylles pulver (svarte krystaller) Dette ble forklart på overtakelse.

Hvis det var noe gult vann, syrevasket selger f.eks dusj og do.

Rørlegger har både skiftet filter, timer.

Brønnen med innsig fra [ELV].

6 stykker bodd der i ca. alle år. Alle har drukket vann. Aldri noen kommentarer til selger på vannet.

Aldri hatt problemer av vask av klær. Selger hatt mye hvite klær.

Ang. nabo. Selger kjenner seg ikke igjen i dette. Aldri fått slik informasjon.

Aldri klaget til tidligere eier vedr. brønn/vannkvalitet.

Timer bytter ca. 2014/2015. Ble tatt vannprøve og dette var godkjent.

Kjøper har vist til at det var sannsynlig at grunnvannet hadde jerninnhold langt over terskelverdiene, og at det derfor ville være nytteløst å bore etter nytt vann for å løse problemene med eksisterende drikke- og husholdningsvann. Ifølge kjøper hadde de fått bekreftet fra naboer at

grunnvannet i området var forurenset og jernholdig. Kjøper har videre opplyst at vannprøver ble tatt fra kjøkkenkran, i henhold til firma S. sine retningslinjer. Kjøper hadde også byttet filter jevnlig, samt etterfylt kaliumpermanganat til jernutskiller.

Den eneste løsningen på problemet med vannkvaliteten var å koble eiendommen til det offentlige vann- og avløpssystemet. Kjøper hadde vært i kontakt med det interkommunale vann- og avløpsselskapet og et graverfirma for å få en totalpris på tilkobling til offentlig nett. Samlet totalpris for dette var kr 16 000 for tilkobling og kr 307 938 for graving. De totale utbedringskostnadene utgjorde med dette minst kr 323 938. Kjøper har presisert at prisen som var innhentet utelukkende gjaldt vann, og ikke avløp.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. som en følge av dårlig vannkvalitet i brønnen. Kjøper har bl.a. anført at selger kjente eller måtte kjenne til at drikke- og bruksvannet på eiendommen var misfarget og smakte jern.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 323 938 for påkobling til offentlig nett, og erstatning for advokatutgifter på kr 65 577, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har bestridd at det var dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til misfarget vann med sterk smak av jern. Foretaket har vist til at det ikke var opplyst om alder på brønn og renseanlegg, og at kjøper dermed måtte påregne dette var fra byggeår. Foretaket påpekte at det ville være sannsynlig med verdier av jern i brønnvann, og at dette var grunnen til at det var installert et renseanlegg. Det var ikke dokumentert at forholdet ikke kunne utbedres ved å skifte rensefilter eller utføre service av renseanlegget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om høye verdier av jern og misfarget vann. Sekretariatet utmålte et skjønnsmessig prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det samlet sett må sies å være sannsynliggjort en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises bl.a. til følgende fra sekretariatets begrunnelse, som tiltres:

Slik saken er opplyst for oss, finner vi det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til høye verdier av jern og misfarget vann. Det vises i denne forbindelse til selgers egen forklaring, samt at kjøper reagerte på vannkvaliteten umiddelbart etter overtakelsen. Sekretariatet legger videre til grunn at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dårlig vannkvalitet og misfarget drikkevann, dette selv om en opplysning om privat vannforsyning i seg selv kan innebære en viss risiko med hensyn til kvalitet. Sekretariatet finner også at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget, har sekretariatet i sin vurdering fastsatt dette til kr 100 000 etter avhl. § 4-12 første ledd:

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på kr 323 938 tilsvarende kostnadene for å koble eiendommen til det offentlige vann- og avløpssystemet. Det er noe uklart for sekretariatet om kostnadene som er krevet gjelder oppgradering av både vann og avløp.

Selskapet har stilt spørsmål ved om at det kan utføres tiltak på renseanlegget for å bedre vannkvaliteten, men dette er ikke nærmere dokumentert fra selskapets side.

Sekretariatet er imidlertid enig med selskapet i at offentlig tilkobling er en vesentlig bedre løsning enn kjøper ble forespeilet ved salget. Etter vårt syn var det på bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentasjonen påregnelig at det på sikt kunne bli nødvendig med oppgraderinger av vann- og avløpssystemet på

eiendommen. Boligen var fra 1835, og det var ikke opplyst alder på brønn eller renseanlegg. Videre var det opplyst i salgsoppgaven at det måtte påregnes at det ville komme et kommunalt pålegg om utbedring/oppgradering av avløp.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, jf. § 4-12 første ledd.

Nemnda har ved utmålingen av prisavslaget delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enige med sekretariatet i at utmålingen må foretas skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, men har kommet til at kr 100 000 er noe lavt. Det vises bl.a. til kjøpers brev av 19.12.22 der det klargjøres at kravet på kr 323 938 utelukkende gjelder vann inn til huset, ikke avløp. Flertallet mener dette beløpet gir en føring for nivået og kostnadene ved denne type mangel, og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000.

Flertallet finner videre at kjøper har krav på erstatning etter avhl. § 4-14 for sine utgifter til advokat ettersom mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære. Det er fremsatt krav om kr 65 577 inkl. mva. basert på til sammen 27,75 timers arbeid med saken. Flertallet finner at erstatningen i denne saken kan settes til dette beløpet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet mener at prisavslaget må utmåles etter hovedregelen i avhl. § 4-12 andre ledd, da det fra selgers side ikke er godtgjort "*noko anna*". Mindretallet kan ikke se at foretaket har dokumentert at det finnes rimeligere utbedringsløsninger, eller at verdiminuset er lavere enn utbedringskostnadene. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget settes til utbedringskostnadene, men i henhold til rettspraksis skal det gjøres fradrag for eventuell standardheving. Mindretallet er enig med sekretariatet i at tilkobling til kommunalt vann er en vesentlig bedre løsning enn privat brønn med renseanlegg, og at det derfor er grunnlag for å gjøre et skjønnsmessig standardhevingsfradrag.

Selger har bevisbyrden for at det skal foretas et fradrag og for fradragets størrelse. Selger har ikke sannsynliggjort hvor stort fradrag som må foretas på bakgrunn av standardhevingen, og fradraget må dermed fastsettes skjønnsmessig. Ved fastsettelsen må det utvises forsiktighet slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. Benestad Andersen (2008) s. 292, jf. også LE-2018-139580. På ovennevnte bakgrunn mener mindretallet at fradraget må settes så lavt at tvilen knyttet til fradragets størrelse går ut over selger som har bevisbyrden, og ikke kjøper. Fradraget settes skjønnsmessig til ca. 30 %, og prisavslaget settes til kr 225 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).