

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1090

26.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – dårlig vannkvalitet – opplyst om brønnvann – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført på 1600-tallet, påbygget i 1914, ble solgt i mai 2022. Det ble opplyst i salgsoppgaven at eiendommen gjennomgående hadde behov for oppussing/renovering. Boligen har et tilhørende innredet båthus, anneks og hytte. I tilstandsrapporten ble vannledninger gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst at boligen hadde brønnvann, og at vannkvaliteten ikke var kontrollert. Kjøper har forklart at han etter overtakelsen i august 2022 startet oppussing av båthuset, som var tilknyttet den aktuelle borebrønnen. Etter at oppussingen var gjennomført, oppdaget kjøper at vannet var misfarget, og en analyseprøve viste høye verdier av bl.a. jern og turbiditet. Kjøper reklamerte til foretaket i desember 2023. Kjøper har bl.a. anført at vannkvaliteten var så dårlig at selger måtte ha kjent til forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og har anført at det ble reklamert for sent, at selger ikke kjente til forholdet, og at boligen var i forventbar stand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vannkvalitet, jf. avhl. §§ 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Herværende sak gjelder en enebolig i Agder oppført i 1600.

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

Eiendommen består av flere bygg hvor det er gjennomgående at alle bygg har behov for oppussing/renovering.

Det ble i salgsoppgaven vist til at eiendommen har et båthus, og det ble opplyst at området rundt båthuset besto av badstue, bod og anneks. Det ble fremlagt bilder av båthuset som viste at dette var innredet, men dette var ikke søkt godkjent hos kommunen og heller ikke godkjent for varig opphold.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt eiendommen i 2005. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid/kontroll ved vann/avløp. På spørsmål om eiendommen har en utleiedel, leilighet eller hybel el.l., hadde selger krysset av "ja" og opplyst at båthuset, anneks og hytte var leid ut i sommerhalvåret med en inntekt på ca. kr 12 000 per uke. I tilleggskommentar opplyste selger bl.a. at hovedhus og båthus var restaurert og satt i stand ved egeninnsats.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen opprinnelig var fra 1600-tallet, og deretter påbygget i 1914. Boligen var opplyst være modernisert av eier.

Vannledninger ble vurdert til "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og det ble opplyst om vannrør av plast, men uten rør-i-rør system. Det ble opplyst om "Brønnvann, kvalitet ikke kontrollert". Takstmannen påpekte at det var et enkelt opplegg/system som fungerte ut fra at det var lite vanntrykk i boligen, og at vedlikehold ikke kunne utelukkes. Avløpsrør ble også gitt "lys" TG 2. Det ble opplyst at avløpsrør ikke var tilgjengelig for kontroll, og at selger opplyste om egeninnsats.

Boligen ble solgt den 19.5.22, og overtatt av kjøper 15.8.22.

Kjøper har forklart at boligen med borehullsvann ble pusset opp utvendig i løpet av det første året, slik at dette kunne leies ut. Når det nærmet seg klart for utleie, oppdaget kjøper at vannkvalitet fra borebrønn til båthuset var dårlig, og kjøper reklamerte over forholdet henholdsvis 27.11.23 og 11.12.23. Foretaket har forklart at de først mottok reklamasjon den 11.12.23.

Det ble fremlagt servicerapport fra V. AS datert 23.11.23:

Samtlige komponenter og det elektriske er ikke fagmessig utført og alt av komponenter som messing kuplinger, stikkontakter, strømkabler m.m. er fra utlandet, biltema eller andre ukjente merker.

Når jeg tapper vann så er vannet først meget misfarget brunt, for å slå over til melkehvit farge. Dette svevestøyet er såpass tett at det ikke er mulig å se bunnen i en 10 liters bøtte. Det samler seg i tillegg slam og sedimenter i bunnen av bøtten etter kort tid. Men selv om vannet får stå i bøtten i lengere tid, så faller ikke alle partiklene ned til bunnen.

Det fremgikk videre i rapporten at det ved inspeksjon av borehull, etter at pumpe med tilhørende vannledning og strømkabel var tatt opp, var meget synlig at det var betydelig innlekk av overvann i toppen av borehullet. For å kunne stenge ut overvannet ble det montert ned en tettemansjett. Borehullet ble grundig vasket og spylt, og vannteknikeren oppga at det var "helt utvilsomt at tidligere eier ikke har vært kjent med dette problemet". Det ble fremlagt en faktura fra V. AS på kr 98 890.

Det ble fremlagt analyseresultater som viste noe forhøyede verdier av fluorid, turbiditet godt over grenseverdi, betydelige mengder jern, noe høye verdier av fosfat og kalsium, samt fargetall som overskrider grenseverdi.

Kjøper har fremlagt ny rapport fra V. AS datert 8.4.24 som følge av etterkontroll av vannanlegget. Det fremgikk av rapporten at vannet ikke hadde blitt bedre med tanke på partikler og farge. Det var tappet på borehullet aktivt over lange perioder for å få vannet til å bli bedre, men vannkvaliteten var uendret. Det ble uttalt at vannkvaliteten bar tydelig preg av at misfargingen hadde vært til stede over lengre tid, og at det ikke har "nylig oppstått".

Ifølge foretaket har selger forklart at vannkvaliteten var normal i deres eiertid og at de ikke hadde pleid å kjøpe drikkevann. Selger har opplyst at båthuset var leid ut i sommerhalvåret, og ingen leietakere hadde noensinne klaget på vannkvaliteten.

Kjøper forklarte at de hadde måttet bore flere brønner, ettersom de første forsøkene ga ubrukelig vann, og prøvegraving viste fine leirmasser i grunnen over hele området. Kjøper hadde måttet grave ny brønn 120 meter fra huset, og forklarte at de nå hadde kostnader på til sammen kr 250 000, inkludert egeninnsats. Kjøper fremla en ny faktura på kr 46 908 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til at vannet måtte ha vært ubrukelig helt siden det ble boret, og at dette var et forhold som selger måtte ha vært klar over. Kjøper anførte at selger solgte eller ga bort flyttbare vanntanker før salget, noe som talte for at de hadde hentet vann fra annet sted. Det ble bestridt at det var reklamert for sent.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet, og har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har også anført at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dårlig vannkvalitet, jf. avhl. § 3-7, og at forholdet var påregnelig og forventbart i henhold til avhl. § 3-2. Foretaket viste bl.a. til FinKN 2023-114. Foretaket anførte at selger uansett ikke kunne være ansvarlig for kjøpers mislykkede utbedringsforsøk, jf. bl.a. HR-2017-515-A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen først startet å løpe etter at kjøper avsluttet oppussingen av huset, jf. bl.a. FinKN 2014-193 og FinKN 2023-681, og at det dermed var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2024-638.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet dårlig vannkvalitet.

Sekretariatet kom ved sin vurdering til at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i det og viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet fant videre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt om dette:

Herværende bolig er opplyst å være fra 1600-tallet, og påbygget i 1914. Det er altså tale om en eldre bolig og kjøper er ved salget blitt presentert at det er behov for oppgraderinger. Det fremgår av tilstandsrapporten at det vil være store vedlikeholdsbehov. Takstmannen skriver blant annet dersom man ikke er bygningskyndig så må dette medtas på visning for å forstå omfang av vedlikeholdsbehov og nødvendige utbedringer. Sekretariatet vil kort bemerke at kjøpers undersøkelsesplikt iht. avhl. § 3-10 ikke omfatter forhold som forutsetter fagkyndig bistand, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 94, og kan ikke utvides på denne måten av selger. Setningen gir like fullt en viss indikasjon for at vedlikeholdsbehovet ved den aktuelle boligen er omfattende.

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."

Vannledninger har i tilstandsrapporten fått "lys" TG 2, samtidig som at det opplyses om brønnvann hvor kvaliteten ikke er kontrollert. Takstmannen skriver at det er tale om et enkelt opplegg/system, og at det fungerer dog utfra at det er lite vanntrykk i boligen fra brønn/pumpe. Det vurderes at oppsyn og vedlikehold ikke kan utelukkes.

Alderen og borebrønn vil i seg selv innebære et risikoelement, og taler for at det kan være påregnelig med tiltak. Det legges vekt på at takstmannen har uttalt at det ikke er foretatt kontroll av kvaliteten. Vi kan imidlertid ikke se at det er gitt risikoopplysninger utover dette. Analyseresultatene fra vannlaboratoriet viser at både verdier av fosfat og kalsium er høyere enn det som man vanligvis ser. Det vises at vannkvaliteten, selv etter utbedring og tømning, likevel ikke er optimal. I rapport fra 8.4.24 fremgår det at vannet ikke kan brukes til noen form for husholdning. Selv om det er opplyst om privat brønn, kan det ikke anses å være påregnelig at vannet fra borebrønnen ikke vil kunne benyttes i det hele tatt. At det overhodet ikke kan brukes som drikke- eller husholdningsvann til en bolig, er et forhold som etter sin art peker i retning av at det er upåregnelig, jf. LG-2020-172312.

(...)

Samlet sett taler dette for at avviket går utover hva en kjøper med rimelighet måtte forvente. Se også FinKN 2024-638 der nemnda kom til samme resultat.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er ikke nødvendig å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, som bestemmer at med mindre noe annet er godtgjort skal prisavslaget settes til utbedringskostnadene. Nemnda har ved utmålingen av prisavslaget delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sørli – bemerk:

Kjøper har i e-post av 23.10.24 fremholdt at utbedringskostnadene, inkludert egeninnsats, beløper seg til omkring kr 250 000 da det først ved tredje forsøk ble etablert en tilfredsstillende brønn.

Flertallet kan ikke se at kostnader ut over cirka kr 150 000 (kr 98 890 (faktura av 17.11.23) og kr 46 908 (faktura av 30.8.24)) er dokumentert, men legger likevel kjøpers opplysninger om at det måtte bores tre borehull til grunn.

Det må ved utmålingen gjøres et standardhevingsfradrag sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget om eiendommens vanntilførsel. Utmålingen av prisavslaget blir skjønnsmessig, og flertallet har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Slik mindretallet ser det, kan ikke selger holdes ansvarlig for merkostnaden eller bære risikoen for at kjøpers egne fagkyndige måtte bore tre borehull for å få etablert en tilfredsstillende brønn. Det stiller seg annerledes der hvor forsøk på en lokal utbedring viser seg å ikke være tilfredsstillende, og at det dermed var behov for full utskiftning likevel. Kjøper må derimot selv bære risikoen for at kjøpers egne fagkyndige ikke klarte å etablere en tilfredsstillende brønn på første forsøk.

Mindretallet tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 50 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).