

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-638

9.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – vannforsyning – opplyst om privat brønn – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1916 ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.23. Ved salget ble boligen markedsført som eldre bolig med et moderniseringsbehov. Ellers ble det opplyst om privat vei, vann og kloakk, herunder at boligen hadde privat brønnvann med egen pumpe og at det bl.a. måtte søkes om ny utslippstillatelse hos kommunen. I egenerklæringsskjemaet skrev selger at boligen hadde to brønner hvor en navngitt fagperson ble opplistet som utførende for brønn nr. 2. Vannledninger og utvendige vann- og avløpsledninger ble vurdert til "mørk" TG 2. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at brønnene gikk tom for vann. Kjøper reklamerte over forholdet, og viste til at eiendommen hadde et brønnsystem som baserte seg på overflatevann, og at dette på ingen måte kunne anses som en fullgod løsning. Kjøper anførte at selger ga uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og at overflatevann uansett var upåregnelig for kjøper sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen ble solgt med lav standard hvor det ble opplyst om privat brønn, og at dette måtte forstås som en klar risikoopplysning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 189.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved privat brønn, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1916.

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

STANDARD

Standarden er eldre, og det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

(...)

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei, vann og kloakk.

Ifølge X. kommune er avløpsløsning i (Adresse) ikke godkjent og det må søkes om ny utslippstillatelse. Det er mulig at det krever installasjon av ny minirensanlegg. Evt. søknad om godkjenning av ny utslippstillatelse og evt. installering av ny avløpsanlegg skjer for kjøpers regning og risiko.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

TOMTEFORHOLD

Drenering med høy ukjent alder. Privat brønnvann med egen pumpe. Avløp via septiktank med årlig kommunal tømmeavtale. Septiktank av glassfiber med høy ukjent alder.

(...)

Vannledninger "mørk" TG 2:

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Det er blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder de eldste rør.

Tiltak

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

(...)

Utvendig vann- og avløpsledninger "mørk" TG 2:

Privat brønnvann med egen pumpe.

Avløp via septiktank med årlig kommunal tømmeavtale

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013. Selger opplyste å ha bodd i boligen i over 9 år, men ikke de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann eller avløp var det krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til arbeider eller kontroll på vann og avløp ble det krysset av for "ja, kun faglært" med følgende kommentar:

[Navn]

Det var gravd andre vannbrønner og koble med den første. Nå er to vannbrønner.

Boligen ble deretter solgt for kr 2 900 000 ved kjøpekontrakt datert 23.6.23 og overtatt av kjøper den 7.7.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at brønnen gikk tørr. Kjøper reklamerte over forholdet i august 2023. Kjøper innhentet et pristilbud fra A. brønnboring AS på kr 98 188:

Eiendommen benytter vann fra en gravd brønn, det vil si overflatevann. I vår bransje er vi skeptisk til dette. En prøve kan vise bra kvalitet, og en uke etterpå kan her være kommet bakterier som, i verste fall, kan føre til død.

Det kan være nok at en gnager eller fugl, ligger død ved brønnen. Ved nedbør, vil dette kan ledes til drikkevannet. Referer til hendelse i [Sted], hvor eqoli-bakterier var kommet i brønnen. Overflatebrønner er lite egnet, og vi får signaler fra forbundet vårt, om å medvirke til mindre bruk fra overflatevann.

En boret brønn minimerer denne risikoen, stålrør bores inn i fjell, og man tetter med betong mellom rør og fjell, før man borer videre. Dette for å holde overflatevann ute fra brønnen.

En overflatebrønn er mange ganger avhengig av jevnt nedbør, for å gi vann hele året. Ved befarings, hvor det var tom brønn, har vi erstattet dette med ekstern pumpe, og vann fra tank. Dette er en midlertidig løsning.

Foretaket har innhentet selgers forklaring i reklamasjonssaken:

Som svar på kjøpers reklamasjon vil vi informere om at det ble utarbeidet tilstandsrapport av eiendommen som beskriver faktisk stand av boligen. Vi bodde ikke på denne adressen, den ble leid ut hele tiden, så vi visste ikke tilstanden, og vi ble ikke informert om noen av disse problemene av leietakeren. På overtakelse gjorde kjøperen seg kjent med eiendommen ved å inspisere hvert rom og kom ikke med noen tilbakemeldinger og bekreftet mottak av eiendommen.

På overlevering dagen var det vann i brønnen - kjøpers far var til stede ved overlevering som kan sikkert bekrefte at dette var i orden. I tillegg har vi gravd ekstra vannbrønn som skulle sørge for nok vann i eiendommen. Vi har informert om dette i egenerklæringsskjema. Selger verken kjente, eller måtte kjenne til de aktuelle forhold.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og § 3-2 mente kjøper at opplysninger om privat brønn og pumpe ikke var en tilstrekkelig spesifisert risikoopplysning. Selger har opplyst at eiendommen har to brønner og at disse var etablert faglært. Kjøper kunne da også forvente at brønnene fungerte tilfredsstillende. Videre var det ikke mulig for kjøper å koble seg på offentlig vann- og avløpsrør. Når selger krysset av "Nei" på spørsmål om det var problemer med vann eller avløp foreligger det også en mangel etter avhl. § 3-8. Videre måtte selger uansett ha kjent til problemer, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger bekreftet kjennskap til problemet under overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 98 189, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke var mangelfull, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Vedrørende avhl. §§ 3-1 og 3-2 ble det vist til at boligen var fra 1916, og det ble gitt opplysninger om privat brønn. Dette var en enkel konstruksjon og at en slik brønn tidvis kunne gå fri for vann var ikke upåregnelig for kjøper. Selger tilbakeviste kjennskap til problemer, herunder ble det tilstrekkelig kommunisert at eiendommen hadde to brønner. Videre kunne forholdet uansett ikke sies å ha innvirket på avtalen tatt i betraktning de risikoopplysningene som ble gitt. Foretaket kunne heller ikke se at det ble gitt uriktige opplysninger all den tid eiendommen faktisk hadde to brønner.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde mangel etter avhl. § 3-2 da overflatevann var upåregnelig, og opplysninger om privat brønn var ikke dekkende for dette forholdet. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2020-954.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 da det var opplyst om privat brønn på eiendommen, men ikke at denne var basert på overflatevann.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

På den ene siden ble det gitt flere risikoopplysninger som tilsier at forholdet er påregnelig for kjøper. Vi viser til at dette er en enebolig fra 1916 uten offentlig tilknytning til vann og avløp. Det ble videre opplyst om at boligen hadde privat brønnvann med egen pumpe. Takstmann vurderte utvendig vann- og avløpsledninger til "mørk" TG 2.

I reklamasjonssaken har A. brønnboring AS redegjort for at eiendommen får vann fra en gravd brønn som i realiteten betyr overflatevann. En slik brønn representerer etter sekretariatets vurdering en usikker forsyningskilde for vann både på kortere og lengre sikt. Det faktum at eiendommen skal ha to slike brønner fremstår som mindre viktig da brønnsystemet uansett er basert på regnvann og overflatevann. Opplysninger om vannforsyning fra egen brønn er vanligvis et usikkerhetsmoment en boligkjøper må ta høyde for ved avtaleinngåelsen, se FinKN 2020-791 (med flere henvisninger). Selv om nemnda ikke kom til mangel i den saken, bemerker vi at saken gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum.

På den andre siden ble det også gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som kan trekke i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. Vi viser bl.a. til egenerklæringsskjemaet hvor selger skrev at

eiendommens brønnsystem var forestått faglært. Det ble heller ikke gitt konkrete opplysninger om at brønnsystemet ikke fungerte optimalt. Selv om takstmannen vurderte utvendig vann- og avløpsledninger til "mørk" TG 2, ble det gitt opplysninger om at strakstiltak ikke var nødvendig. Videre fremstår det som et helt sentralt poeng at det utover dette ikke ble opplyst om at brønnsystemet kun er basert på overflatevann, og ikke grunnvann.

(...)

Det at en privat gravd brønn av denne typen kan gå tom for vann synes helt naturlig. Det er også på det rene at opplysninger om privat brønn er risikoopplysninger. Vi kan imidlertid ikke se at kjøper måtte forstå at brønnen kun hadde overflatevann, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Sett i sammenheng med selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet mener sekretariatet således at kjøper kunne forvente noe mer. Vi viser til at A. brønnboring AS har redegjort for at løsningen er uheldig hvor det også er snakk om en mulig helserisiko ved å drikke vannet. Dette fremstår som upåregnelig for kjøper.

På denne bakgrunn konkluderte sekretariatet med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at selv om det var gitt risikoopplysninger om eiendommens vanntilførsel, var det likevel ikke påregnelig at brønnene kun hadde overflatevann. Det må legges til grunn at slik vanntilførsel er kvalitativt dårligere og en mer usikker vannkilde enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det er to brønner og at den sist etablerte brønnen er utført av faglærte.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er opplyst at utbedringskostnadene utgjør totalt kr 98 188, jf. kjøpers brev av 25.5.24. Nemnda finner det klart at det må gjøres et standardheavingsfradrag sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget om eiendommens vanntilførsel. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).