

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-60

20.1.2025

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

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

Dårlig vannkvalitet – opplyst om privat brønn – septiktank – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1947 ble solgt for 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.7.23. Ved salget var det opplyst om et renoveringsbehov. I salgsprospektet ble det opplyst om vanntilførsel fra privat brønn delt med nabo, i tillegg til privat avløp med septiktank med spredning til terreng. I tilstandsrapporten var det gitt risikopplysninger om en rekke bygningsdeler, bl.a. vannledninger og avløpsrør. Etter overtakelsen avdekket kjøper at vannbrønnen hadde kollapset, med den følge at vannkvaliteten var forringet. Kjøper opplevde også tilbakeslag i rør, og ved nærmere undersøkelser ble det oppdaget at det ikke var installert septiktank, men at avløpsvann gikk rett til grunn. Kjøper anførte at dårlig vannkvalitet var upåregnelig for kjøper, og at septik/avløp utgjorde et avtalemessig avvik, ettersom opplysningene ved salget ikke stemte. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til risikopplysninger gitt i salgsdokumentasjonen. Det ble fremholdt at betydelige utgifter til oppgradering eller utskiftning tilknyttet brønn og septiktank uansett måtte ligge innenfor kjøpers rimelige forventning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 593 757, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vannkvalitet, manglende septiktank, og defekt varmtvannsbereder, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1947.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

Behov for renovering

(...)

Privat vann fra brønn, felles med nabo.

Privat avløp med septiktank og spredning til terreng.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Vannledninger – TG 2

Type anlegg: Kobber og jern

Vann fra brønn, delt med nabo (vannkvalitet ikke kontrollert)

Avløpsrør – TG 3

Type avløpsrør: Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Utett avløp i kjøkken 1.etg

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Totalvurdering av avløpsrør

Det registreres rustskader på avløpsrør.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja

Utskifting av avløpsrør må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "ja" både på spørsmål om eiendommen var solgt som et dødsbo og ved fullmakt. Det fremgikk imidlertid av egenerklæringsskjemaet at selger hadde kjennskap til eiendommen. Selger opplyste:

Har bodd, og hatt min adresse i eiendommen siden juli 2020, og disponert boligen i tiden etter min far [Navn] bortgang i november samme år.

Selger svarte "nei" på samtlige spørsmål i egenerklæringen.

Boligen ble solgt for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.7.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at brønnen var delvis kollapset, med den følge at vannkvaliteten var forringet. Kjøper fremla bilder av brønnen. Kjøper har opplyst at en varmtvannsbereder som ble kjøpt etter overtakelsen, var ødelagt som følge av vannkvaliteten.

Det ble fremlagt en vannprøve fra firma E., som viste utslag på kimtall, E. coli, fargetall og jern som oversteg grenseverdier.

Det ble også innhentet befaringsuttalelse og pristilbud fra V. brønnboring:

Hei, her taler egentlig bilder for seg selv. Dette ser ikke bra ut, her vil jo alt overflatevann og eventuell forurensing renne direkte ned i "brønn"

Som vi såg ved befaring ligger dette ved et hjortetrakk, det er jo absolutt en potensiell forurensingskilde.

Terreng/vegetasjon rundt og nedi vannkilde er jo helt igjenngrodd.

Ser ikke noen god løsning for å få denne vannkilden til å tilfredsstille dagens standard.

Anbefaler å fylle igjen brønn med stein/fyllmasser, da dette ser ut som en fare for eventuelle forbipasserende/barn som leker.

Pristilbudet for utbedringsarbeider var på kr 136 791. Kjøper har opplyst at arbeidet senere har blitt gjennomført, og at endelig pris utgjorde kr 156 295.

Det ble også fremlagt en e-post fra C. AS av 11.1.24 etter befaring, som konkluderte med at vvarereder mest sannsynlig var defekt på grunn av dårlig vannkvalitet fra brønnen. Pristilbud for levering og montering av ny bereder var på kr 19 800.

Kjøper opplevde også tilbakeslag i rør etter overtakelsen. Forholdet ble undersøkt, og det ble avdekket at det ikke var installert septiktank, og at avløpsvann derfor ble ført rett inn i jordmassen.

Kjøper fremla et skriv fra R. AS, der det ble konkludert med at eiendommen ikke hadde septiktank. Det ble fremlagt en faktura fra samme firma på kr 31 812, hvorav "bygningmessige arbeider" utgjorde kr 17 061.

Kjøper har også fremlagt en e-post av 13.11.23 fra kommunen, som bekreftet at eiendommen ikke hadde installert septiktank. Det fremgikk av e-posten at kravet til rensing for boligen var biologisk-kjemisk renseanlegg.

Kjøper har innhentet pristilbud for innstallering av et slikt anlegg fra B. AS på kr 387 000. Det fremgikk av tilbudet at tiltaket var søknadspliktig, og at det måtte både fremsettes ordinær byggesøknad og søknad om utslippstillatelse. Kjøper har påpekt at det i den forbindelse vil påløpe et søknadsgebyr til kommunen på kr 8 850.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Vedrørende vannkvalitet/brønn, ble det i hovedsak fremholdt at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, på bakgrunn av informasjon gitt til kjøper før salget. Det ble anført at det lå utenfor kjøpers rimelige forventning at brønnen ikke ga drikkbart vann. Videre har kjøper anført at manglende septiktank utgjorde en mangel etter både avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det ble særlig vist til at det var opplyst om septiktank i salgsdokumentasjonen, og at det følgelig forelå både et avtalebrudd og et forventningsavvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 593 757, hensyntatt lovpålagt egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav sendt 12.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at ingen av forholdene utgjorde mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjon, og at verken septiktank eller brønn var opplyst oppgradert siden byggeåret. Betydelige utgifter til oppgradering og/eller utskiftninger måtte derfor ligge innenfor kjøpers rimelige forventning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Når det gjaldt brønn/vannkvalitet, påpekte sekretariatet at ettersom det var tale om en brønn delt med nabo, stilte drikkevannsforskriften strengere krav til brønnen, jf. FinKN 2018-876 og FinKN 2023-114. På bakgrunn av boligens alder og standard måtte det imidlertid foretas et betydelig standardhevingsfradrag, samt at utbedringskostnader for brønnen måtte deles på to. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 60 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var for lavt. Kjøper har påpekt at brønnen nå ikke lengre var delt med naboen, og opplyste at naboen var selgers mor.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd knyttet til vannkvaliteten fra brønnen og ødelagt varmtvannsbereder, samt en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet manglende renseanlegg/septiktank. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøpers krav på kr 593 757 legges til grunn som utgangspunkt for vurderingen.

Vi finner det imidlertid helt klart at kjøper ikke har krav på prisavslag av denne størrelsesorden. Som det fremgår på gjentatte punkter ovenfor, er kjøpers rimelige forventning til de aktuelle bygningsdelene svært lav. Poenget er at kjøper verken kunne forvente en ny vannbrønn eller ny septiktank – kjøpers rimelige forventning var tvert imot at disse bygningsdelene var over 60 år gamle ved overtakelsen. Det er derfor helt åpenbart at det må foretas et markert fradrag i utmålingen av prisavslaget. Vi bemerker kort at renseanlegget som skal installeres på eiendommen i tillegg utgjør en standardheving i form av en adskillig bedre teknisk løsning.

Utover dette, følger det av sakens dokumenter at brønnen deles med nabo. I et slikt tilfelle skal utbedringskostnadene deles på to, se til sammenligning FinKN 2016-480 og FinKN 2018-504.

Vi tilføyer at det er på det rene at følgeskader dekkes av mangelsansvaret, slik at den defekte varmtvannsberederen også omfattes av utmålingen. Sekretariatet bemerker at foretaket har argumenter som forutsetter at det var varmtvannsberederen som medfulgte eiendommen som har blitt defekt. Kjøper har imidlertid opplyst at varmtvannsberederen var kjøpt ny etter overtakelse, og vi finner at dette er sannsynliggjort.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi at prisavslaget passende kan settes til kr 60 000, medberegnet kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er i utgangspunktet enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Kjøper har imidlertid i nemndsansmodningen av 18.11.24 bl.a. opplyst at brønnen ikke lenger deles med naboen. Foretaket har ikke imøtegått dette og nemnda legger opplysningen til grunn. Kjøper må følgelig dekke utbedringskostnadene knyttet til brønnen selv fullt ut og dette må gjenspeiles i utmålingen av prisavslaget. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).