

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 245

20.01.11

Saken omhandler: Dårlig vann i brønn. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt

Enebolig solgt ”som den er” i mai 2010 for kr. 2 750 000,-. Overtakelse fant sted 27.05.2010. Etter at kjøper fikk utarbeidet analyseprøver av boligens drikkevann ble det målt uønskede mengder koliforme bakterier i brønnen og i kranen på badet i boligen. Vannet var udrikkelig slik det var. Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA (selskapet) over dårlig vannkvalitet i brønnen og anførte at de ved kjøpet måtte forvente at boligens vann var av drikkbar kvalitet. Det ble innhentet pris på tilkobling til offentlig vannledning til kr 115.411,- inkl mva. Selskapet rekvirerte imidlertid firma som estimerte kostnader til komplett renseanlegg til kr 27.750,- eks mva. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at det var påregnelig med vedlikeholdsutgifter knyttet til brønnen og at utbedringskostnadene videre var såpass lave at vesentlighetskriteriet i § 3-9 ikke var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7, samtidig som at forholdet utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble anført at man ved vurdering av utbedringskostnadene også måtte ta med årlige vedlikeholdsutgifter som påløp med renseanlegget. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet verken utgjorde mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet var av den oppfatning at årlige driftsutgifter for renseanlegget ikke måtte medtas i utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har klaget saken inn til KFE. Det fremholdes særskilt at årlige vedlikeholdsutgifter må medtas i utbedringskostnadene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 34 687,50,- inkl mva for komplett renseanlegg
Kr. 8 181,25 i årlige driftskostnader

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, er nemnda i det vesentlige og resultat enige med Klagekontoret For Eierskifteforsikring sin vurdering av 06.12.2010. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt det forurensede brønnvannet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Gjennom salgsdokumentasjonen hadde kjøper fått opplysning om at eiendommen hadde brønnvann. Slikt vann vil kunne være av noe varierende kvalitet. Selv om klager derfor ikke nødvendigvis kunne forvente vann med tilsvarende kvalitet som fra det offentlige vannforsyningsnett, måtte klager ut fra sakens dokumenter kunne forvente at brønnen hadde tilfredsstillende drikkevann. Når det er påvist koliforme bakterier og E.coli i vannet fra brønnen, holder vannet ikke en tilfredsstillende kvalitet.

Ved den kvantitative vurderingen som kan foretas etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, mener nemnda at de årlige kostnadene til vedlikehold av det planlagte rensaneanlegget må inngå i vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse. Dette ettersom vedlikeholdskostnadene forstås å være nødvendige for å opprettholde den drikkevannskvaliteten klager kunne forvente da han kjøpte eiendommen. I forhold til spørsmålet om hvordan utbedringskostnadene prinsipielt skal fastsettes, mener nemnda at klagers beregning av utbedringskostnadene i bilag 16 til sekretariatets redegjørelse – hvor de årlige utbedringskostnadene multipliseres med et visst antall år – ikke er riktig. Ved beregningen må de årlige fremtidige vedlikeholdskostnadene neddiskonteres. Det vises her til uttalelse i KFE-179, hvor nemnda uttaler ”... at det er feil å beregne nåverdien av et årlig fremtidig tap på den måten som er gjort i denne saken når den årlige økonomiske forpliktelsen er multiplisert med en gitt botid. Nåverdien av en slik forpliktelse finner man bare etter å ha foretatt en neddiskontering av beløpet.” Nemnda viser også til Anderssen; Avhendingsloven med kommentarer s. 172.

Når det gjelder selve neddiskonteringen av beløpet, finner nemnda det korrekt å legge til grunn at de årlige kostnadene på kr 8 181,25 skal neddiskonteres over 20 år, med en årlig neddiskonteringsrente på 5 %. Etter dette vil de samlede utbedringskostnadene, når man inkluderer engangskostnaden for rensaneanlegget på kr 34 687,50, utgjøre ca. kr 140 000. Kostnadene med tilknytning til det offentlige vannforsyningsnett er opplyst å være kr 115 000, men det er da ikke tatt høyde for kostnader til elektrisk arbeid og kommunal tilknytningsavgift. Nemnda legger derfor til grunn at utbedringskostnadene for å gi eiendommen tilfredsstillende drikkevannskvalitet utgjør omtrent det samme, uavhengig av om man velger å etablere et rensaneanlegg eller om man velger tilknytning til det offentlige nettet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Nemnda bemerker at den er enig med Klagekontoret i at klager måtte påregne noen vedlikeholdskostnader knyttet til fremtidig rensing av brønnvannet. For nemnda fremstår likevel de aktuelle kostnadene som et upåregnelig tillegg.

Med bakgrunn i ovennevnte legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør om lag 5 % av kjøpesummen. Når nemnda også tar i betraktning at eiendommen, grunnet typen forurensning av vannet, i realiteten må anses for å være uten egnet drikkevannskilde, finner nemnda at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-795

Enebolig ble i mai 2010 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 2 750 000,- jf. kjøpekontrakten § 8 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

”**Byggeår** 1972

... **Vann, vei og kloakk**

Vann fra brønn. Avløpsledning til septiktank på tomten. Privat stikkvei fra offentlig vei.”.

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2009, og at han ikke selv hadde bodd i boligen. Selger opplyste videre:

”**Spm. 17.** Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei.”

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst av takstmann Kjell Erik Bjorheim datert 17.03.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

”**Sammenfattet beskrivelse**

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normalt god standard på utstyr, innredning og overflater...

... **Eiendomsdata**

... **Vann:** Vann fra brønn...

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

... **274 Diverse utstyr**

VVB og vannpumpe i utvendig bod.

... **VERDIBEREGNING**

... **Teknisk verdiberegning**

Normale byggekostn.:

... *Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): 500 000,-*."

Kjøper overtok boligen uten forbehold 27.05.2010.

På vegne av kjøper foretok Bergen Vann KF en analyserapportert over boligens drikkevann datert 23.08.2010 (**bilag 5**). Det ble foretatt målinger i kran på badet og i brønn. Av målingene fremkom det at det ble målt 2 kol/100 ml E.coli-bakterier i kran på badet. Videre fremkom at det ble målt over 2000 kol/100 ml koliforme bakterier i kran på badet. I brønnen ble målt 8 kol/100 ml E.colibakterier og 330 kol/100ml koliforme bakterier. Av forklaringen av analyseparametrene fremgikk at drikkevann som inneholdt koliforme bakterier og E.Coli ikke hadde akseptabel kvalitet. Slikt vann var videre sykdomsfremkallende og måtte kokes før det ble benyttet som drikkevann.

Ved brev datert 26.08.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**) over dårlig vannkvalitet i brønnen. Reklamasjonen hitsettes i sin helhet:

"En stund etter vi flyttet inn i [eiendommen] fikk min kone og jeg mageproblem og jeg ble sykmeldt en uke med mageinfeksjon. Vi tok da en vannprøve og leverte den inn til Bergen Kommunes vannlaboratorium, denne viste seg å inneholde ecoli og andre koliforme bakterier, noe som gjør at vannet ikke kan drikkes. Etter anbefaling fra Vannlaboratoriet ble brønnen tømt og rengjort, før rent vant ble etterfylt. Noen dager etter tok vi en ny prøve som fortsatt hadde samme høye bakterielle innhold, dette viser at brønnen har jevnt innsig av disse uønskede bakteriene. Vi mener at det er å forvente at vannet innehar drikkelig kvalitet og mener derfor at dette er en vesentlig mangel."

Ved e-post datert 01.09.2010 (**bilag 7**) bekreftet selskapet at reklamasjonen var mottatt. Kjøper ble samtidig bedt om å dokumentere utbedringskostnadene for å få tilstrekkelig kvalitet på vannet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper oversendte dokumentasjon for utbedringskostnadene i e-post datert 23.09.2010 (**bilag 8**). Det ble fremlagt tilbud på tilkobling til offentlig vannledning fra Bjørgvin VVS AS datert 20.09.2010 (**bilag 9**). Fra tilbudet hitsettes:

”...Totalt inkl. mva. 115 411,00

... Elektrikker arbeid for og koble termorør er ikke med i prisen.

Ingen kommunale tilknytningsavgifter er medtatt i vår pris...”

Det ble videre fremlagt erklæring fra nabo datert 17.09.2010 (**bilag 10**). Av brevet fremkom det at tilkoblingsrett til privat felles vannledning kunne gis til kjøper for kr 75.000,-.

Selskapet rekvirerte GreenRock Norge ANS til å vurdere boligens vannforsyning, og det ble utarbeidet befaringsrapport og tilbud på utbedring datert 02.11.2010 (**bilag 11**). Fra rapporten/tilbudet hitsettes:

”... Bakterier.

Den første vannprøven viser at vannet inneholder koliforme bakterier. Årsaken til forurensingen er svært vanskelig å lokalisere. Brønnen ligger plassert på en slik måte at kloakk fra naboer kan lekke inn i brønnen. Det er vegetasjon rundt brønnen på en slik måte at dyr kan forårsake forurensningen. Dette kan kun fjernes ved bruk av UV bestråling av vannet...

... Fargetall.

Fargetallet indikerer at regnvann tar med seg partikler ned i brønnen ved sterk nedbør ... Fargetallet er like under det som regnes for grensen. Grensen er 20 og her har vi 16. For å få full effekt av UV anlegget bør man fjerne så mye av fargetallet som mulig. Vi bør ha inn et partikkelfilter før UV anlegget...

... Tilbud

Vi kan montere et komplett renseanlegg med over for nevnte renseutstyr for en samlet pris av kr. 27.750,- + moms...”

Ved brev datert 09.11.2010 (**bilag 12**) avslo selskapet kjøpers krav. Selskapet uttalte følgende om vurderingen etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. 3-9, 1.pkt:

”I denne saken, er det opplyst om i salgsdokumentasjonen at eiendommen har vann fra brønn. Det er også opplyst at selger aldri har bebodd eiendommen. Vi kan derfor ikke se at det er holdepunkter for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det foreligger således uansett ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Videre anførte selskapet følgende om vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt:

”... Alle konstruksjoner har begrenset levetid. Avhengig av materialbruk og byggemåte, står noen lenger enn andre. Dette gjelder også for brønner. I henhold til opplysningene fra salgsdokumentasjonen, er det grunn til å regne med at brønnen er fra byggeår og således er 38 år gammel. Alder kan betraktes som et symptom på negative forhold.

Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum, vil vi påpeke at det er tale om et gammelt hus. Kjøper må da regne med at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. Kjøp av en eldre fast eiendom vil alltid ha et element av risiko, og jo eldre eiendom, jo større vil risikoen være. Vi er derfor av den oppfatning at dere har akseptert en risiko for at det kan være feil og mangler ved eiendommen. Det er derfor ikke upåregnelig at det kan komme utgifter i forbindelse med utbedringer...

... Domstolene har lagt til grunn at utbedringskostnadene normalt må utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for at en mangel skal anses som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Av relevant rettspraksis, viser vi til Høyesteretts dom med referanse RT 210 s.103. I deres tilfelle, var kjøpesummen kr 2 750 000 kroner. Brønnvannet kan renses for en kostnad på kr 34 687,5 inkl mva som utgjør ca 1,3 % av kjøpesummen. Dette er på langt nær tilstrekkelig til at det gir grunnlag for prisavslag...”

Ved e-post datert 15.11.2010 (**bilag 13**) oversendte kjøper e-post fra GreenRock ANS datert 15.11.2010 (**bilag 14**). Kjøper anførte her at det vil påløpe årlige driftskostnader på renseanlegget pålydende kr 8.181.25,- inkl mva, og at disse kostnadene ikke hadde blitt tatt hensyn til ved selskapets behandling av reklamasjonen. Over en periode på 10 år ville dette utgjøre nærmere kr. 82 000,- som ikke hadde blitt hensyntatt av selskapet ved kjøpers krav.

Selskapet opprettholdte sitt avslag ved e-post datert 23.11.2010 (**bilag 15**). Det ble anført at påregnelige vedlikeholdskostnader for boligen ikke ble dekt av eierskifteforsikringen.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 24.11.2010 (**bilag 16**). Fra klagen hitsettes:

”... Begge avslag på mitt krav grunnes av avhendingsloven § 3-9, 2.pkt, men etter min oppfatning dekkes mitt krav av avhendingsloven primært § 3-7, sekundært § 3-9...

I tillegg er det i første avslag lagt til grunn en kostnad på 34 687,5 for utbedring av mangelen, mens informasjonen jeg har innhentet fra samme leverandør viser at anlegget har en høy vedlikeholdskostnad pålydende 82 000 innen de neste 10 år. Brønn i seg selv er i de fleste tilfeller en god vannkilde for drikkevann og som kjøper regner man i 2010 at en bolig har en tilfredsstillende

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

drikkevannskilde uavhengig av oppføringsår. En vanlig brønn uten bakterier krever lite eller ingen vedlikehold, så vedlikeholdskostnaden her er en vesentlig utgift som vi ikke hadde forutsett...

... Mitt krav er da på 116 687,-..."

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken 06.12.2010 (**bilag 17**). Sekretariatet konkluderte med at forholdet verken utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Sekretariatet vurderer først om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger forut for avtalen har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at vannet kommer fra brønn. Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at vannet i denne var av dårlig kvalitet.

Sekretariatet konkluderer at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet i saken blir da videre om feil ved en brønnen/ vannet er av en slik karakter eller omfang, at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt.

Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold medfører at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.

I utgangspunktet mener Sekretariatet at kjøper normalt vil kunne forvente at eiendommens vanntilførsel er tilfredsstillende med mindre annet er opplyst.

Sekretariatet er dermed av den oppfatning at eiendommen avviker fra hva kjøper kunne forvente. Spørsmålet blir om avviket er såpass stort at eiendommen avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente.

Dårlig drikkevann kan innebære helserisiko. Det taler for at avviket fra det forventbare er vesentlig.

Et viktig moment i vurderingen av hvorvidt forholdet utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er opplyst at boligen er oppført i 1972. Boligen var følgelig 38 år på avtaletidspunktet. I taksten er det videre opplyst om at vannet kommer fra brønn. Når det er opplyst om brønn må kjøper påregne at vannkvaliteten ikke nødvendigvis holder samme standard som vann levert av kommunalt vannverk. Det vil ved benyttelse av brønn alltid være en fare for at vannet vil kunne forurennes av bakterier i grunnen eller på overflaten. Det bemerkes videre at det i salgsdokumentasjonen ikke er opplyst om at brønnen er tilkoblet renseanlegg.

Hva gjelder utbedringskostnadene er disse beregnet til kr 34.687,50 inkl mva. Hva gjelder utgifter til drift av renseanlegget er sekretariatet i tvil om disse skal anses som utbedringskostnader eller normale kostnader knyttet til drift/ vedlikehold av eiendommen. Sekretariatet har imidlertid kommet til at disse kostnadene må vurderes på lik linje med andre driftskostnader knyttet til eiendommen. Det ville ikke være upåregnelig for kjøper at det ville måtte bekostes en eller annen form for rensing av brønnvannet.

Sekretariatet finner at utbedringskostnadene utgjør et for lavt beløp sammenholdt med kjøpesummen til at forholdet kan utgjøre en mangel ved eiendommen.

Sekretariatet har under tvil kommet til at feil ved vannforsyningen ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 13.12.2010 (**bilag 18**). Kjøpers tidligere anførsler ble opprettholdt og det ble bemerket følgende:

”Jeg viser til avslag datert den 10.12.20 hvor det vises til at saken kan overprøves av klagenemnda for eierskifteforsikring. Jeg ønsker at dette blir gjennomført og ønsker samtidig et tidsestimat på når dette kan forventes gjennomført

Jeg ber om at det i tillegg vurderes om driftskostnadene er en del av utbedringskostnadene siden dette etter mitt skjønn er en betydelig vedlikeholdsutgift som man som kjøper ikke kunne regne med.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt dårlig vann i brønn utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt.