

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 513

14.12.2015

Saken omhandler: Manglende brønn

Hytte oppført i 1960, ble i mars 2015 solgt «som den er» for kr. 390.000,-. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at eiendommen ikke var tilknyttet kommunalt vann og avløp, men at eiendommen hadde «sommervann fra brønn», som ikke var tilkoblet grunnet manglende godkjenning fra kommunen. Etter overtagelse har kjøper avdekket at det ikke er brønn på eiendommen, og det er fremsatt reklamasjon over dette.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Usikkert, men opplyst at kostnad til boring av 120 meter brønn utgjør Kr. 78.300,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at eiendommen hadde vannforsyning via brønn. Når det viser seg at eiendommen ikke har brønn, er det gitt en objektivt sett uriktig opplysning. Selskapet kan åpenbart ikke høres med at opplysningen er en skrivefeil.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om den uriktige opplysningen må anses for å ha virket inn på partenes avtale, slik at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. Selv om det nok er riktig av kvaliteten på brønnvann kan variere, er kvaliteten på vannet normalt bedre og vannforsyningen sikrere enn ved vannforsyning fra en bekk. Det må derfor legges til grunn at den uriktige opplysningen må antas å ha ville virket inn på avtaleforholdet for kjøpere i sin alminnelighet.

Nemnda finner ikke at selskapet kan høres med at klager er avskåret fra å gjøre mangelskrav gjeldende i medhold av § 3-10 fordi den mangelen kunne vært oppdaget ved en grundigere undersøkelse. Det vises her til klagers brev av 13.8.2015, Bilag 13 til redegjørelsen, hvor det fremgår at det var vinter og snø på visningstidspunktet.

Med bakgrunn i ovennevnte, har nemnda derfor kommet til at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det tas ikke stilling til prisavslagets størrelse, men nemnda bemerker likevel at klager kun hadde berettigete forventninger til at det var brønnvann på eiendommen, ikke at det var installert pumpeanlegg.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1470

Fritidseiendom oppført i 1960 ble i mars 2015 som «som den er» for kr 390.000,-. jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«VEI, VANN OG AVLØP:

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann og avløp. Eiendommen har sommervann fra brønn, men dette er ikke tilkoblet iflg selger grunnet manglende godkjenning fra kommunen.

...

DIVERSE

...

-Selger opplyser at installasjoner for sommervann på bad og kjøkken er tilstede, men er ikke benyttet grunnet manglende godkjenning fra kommunen. Installert av forrige eier.»

Salgsoppgaven inneholdt også bilder av kjøkkeninnredning med servant med batteri, samt bad med dusj og servant med batteri.

Som vedlegg til salgsoppgaven lå bla. festekontrakten for eiendommen. Fra festekontrakten hitsettes:

«Festeren har ... rett til å hente vann på bortfesterens eiendom på det sted som ligger nærmest tomten.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forut for salget hadde selger fylt ut Protector Forsikring ASAs egenerklærings skjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. **(Bilag 3)**

I rubrikken for tilleggsinformasjon hadde selger fylt inn:

«Installasjoner for «innlagt sommervann» (bad + kjøkken) er til stede, men ble ikke brukt av oss pga. manglende godkjenning av [...] kommune. (Installasjonene ble utført/ montert av forrige eier)»

Det ble i forkant av salget utarbeidet en verdi- og lånetakst **(bilag 4)**.

Fra rapporten hitsettes:

" VVS

Vurdering

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunale vann og avløpsledninger og det er kun innlagt sommervann på bad og kjøkken i regi av tidligere eier. Det opplyses at installasjoner ikke har vært benyttet av nåværende eier pga. manglende godkjenning av ... kommune. Videre er det ukjent hvor avløp er ført til. Dette kun til orientering og forholdet er ikke videre vurdert.»

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 18(?) .03.2015, jf. overtagelsesprotokol **(bilag 5)**.

Ved e-post datert 05.06.2015 reklamerte kjøper overfor megler på manglende brønn. **(Bilag 6)**

Fra reklamasjonen hitsettes:

«Opplysningene fra selger er feil da det ikke finnes brønn med sommervann her. Det står opplyst i prospektet at det er sommervann fra brønn. Det kan være nettopp derfor vi valgt og kjøpe hytta ... Da det er uriktige opplysninger fra selger og at det står i prospektet føler vi oss lurt av både selger og megler.

Ved e-post datert 10.06.2015 opprettholdt kjøper reklamasjonen overfor Protector Forsikring ASA **(bilag 7)**.

E-posten er i all hovedsak en gjengivelse av ovennevnte e-post til megler.

Protector Forsikring ASA tilskriver kjøper ved e-post datert 10.06.2015, og spør hvordan kjøper kunne ha forventning om brønn, da det var opplyst at det ikke foreligger godkjenning fra kommunen **(Bilag 8)**

I e-post fra selger til kjøper datert 18.06.2015 uttaler selger seg om forholdet. **(Bilag 9)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra e-posten hitsettes:

«Jeg vet ikke om det er en brønn ved siden av hytta ovenfor dere!? Men [grunneier] har en brønn ved huset sitt og vi har hentet vann fra gården (festet rett!) hvis bekken hadde for lite vann om sommeren.»

Det er noe e-postkorrespondanse mellom partene sommeren 2015, hvor Protector Forsikring ASA etterspør dokumentasjon av forholdet, og hvor kjøper kommenterer forholdene. **(Bilag 10)**

Fra denne e-postkorrespondansen hitsettes anførsler fra kjøper:

«Jeg snakket med grunneier i dag og han sa at [selger] har fått hentet vann fra kjøkkenkrana innpå kjøkkenet den ene gangen når det var litt krise. Og nofestet rett til å bruke kjøkkenet til grunneier finnes ikke.»

Trøndelag Brønnboring AS innga 27. juni 2015 tilbud på boring av brønn. **(Bilag 11)**

Det fremkommer av tilbudet at kostnader til rigging utgjør kr 8.000,-. Det er videre gitt en pris på kr 800,- pr meter for boring i løse masser, og kr 250,- pr meter for fjellboring. Tilbudet inneholdt videre en pris på kr 2.500,- for påsveiset borsko, micolitetting og renblåsing av brønn. Videre fremkommer det at det ved behov for hydraulisk sprengning ville påløpe en kostnad på kr 14.000,- pr hull. Videre ble det gitt tilbud på pumpeanlegg på kr 36.150,-. Det ble opplyst at prisen for en 120 meter brønn med 3 meter stålrør med pumpeanlegg ville koste kr 78.300,-. Prisene inkluderte mva.

Protector Forsikring ASA avsto kravet ved brev datert 12.08.2015 **(Bilag 12)**

Fra brevet hitsettes:

«Ved vurderingen av om det er gitt uriktige opplysninger, må det ses hen til den samlede informasjonen kjøperen har fått ... Regelen er objektiv og gjelder uten hensyn til om selgeren kan klandres for å ha gitt uriktige opplysninger. I dette ligger at avtalen ville blitt inngått på endrede vilkår dersom opplysningene hadde vært korrekt. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at kjøper hevder at han ikke ville kjøpt eiendommen, eller betalt så mye som han gjorde, dersom han hadde kjent til omstendigheten. Dette vil hevdes av kjøpere i de fleste tilfeller og kan ikke tillegges avgjørende vekt...

For å falle inn under avhendingsloven § 3-8 må den aktuelle opplysningen være konkret, tilstrekkelig spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen ... Selger svarer også for opplysninger gitt av andre på hans vegne i forbindelse med salget.

For at det skal foreligge uriktige opplysninger etter avhendingsloven § 3-8 er ett av vilkårene som nevnt over at kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen. I dette ligger for det første at dersom selger gir uttrykk for at opplysningen er usikker, eller tar forbehold om dens riktighet, vil det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ikke foreligge mangel. Videre foreligger det ikke mangel dersom opplysningen for kjøper må fremstå som usikker, selv om selger ikke uttrykkelig har tatt forbehold eller uttrykt usikkerhet om opplysningen ... Det vil si at der det er tatt forbehold i salgsdokumentasjonen, eller på annen måte gitt opplysninger som for kjøper gjør det klart at det ikke uten videre kan legges til grunn at det aktuelle forhold er korrekt, ikke kan sies at det foreligger en uriktig opplysning etter avhendingsloven § 3-8. Til dette vises det til prospektet under overskriften «forbehold» der det «tas forbehold om trykkfeil i prospektet».

Isolert sett ser selskapet at det er uheldig at det i prospektet fremkommer at det er sommervann i brønn der det skulle ha stått «bekk». Denne opplysningen må imidlertid ses opp mot andre opplysninger.

Etter avhendingsloven § 3-10 kan kjøper ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Det følger videre av § 3-10 annet ledd at dersom kjøperen før avtaleinngåelse har forundersøkt eiendommen kan han heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen «burde vorte kjent med ved undersøkninga». I taksten er det opplyst om at det kun er foretatt en visuell befaring, og det er i salgsdokumentasjonen gitt en oppfordring til å undersøke nærmere, gjerne sammen med en fagkyndig person. Selv om denne oppfordringen kan oppfattes som en standard opplysning, må den likevel forstås alvorlig. Det er vår oppfatning at dere har unnlatt å følge denne oppfordringen til undersøkelse som blant annet er gitt i egenerklæringsskjemaet, og at forholdet ville blitt oppdaget ved nærmere undersøkelse av eiendommen.

Ut fra de samlede opplysninger som ble gitt gjennom salgsdokumentasjon, kan vi således ikke se at det foreligger mangel som følge av uriktige opplysninger etter § 3-8. For det første ble det i salgsopgaven tatt uttrykkelig forbehold om at trykkfeil kunne forekomme. Det var videre opplyst om at eiendommen ikke var tilknyttet kommunalt avløpsnett. Fra boligsalgsrapporten hitsettes: «Eiendommen er ikke tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger og det er kun innlagt sommervann på bad og kjøkken i regi av tidligere eier. Det opplyses at installasjoner ikke har vært benyttet av nåværende eier pga. manglende godkjenning av [...] kommune. Videre er det ukjent hvor avløp er ført til. Dette er kun til orientering og forholdet er ikke videre vurdert.»

Videre ble brønnen ikke fremvist under visning, og dere har selv opplyst om at megler ikke visste hvor denne befant seg. I tillegg er selskapet av den oppfatning at det heller ikke ble stilt noen spørsmål tilknyttet brønnen før overtakelse. Når dere da ikke foretar nærmere undersøkelser av de gitte risikopplysninger forut for kjøpet, må det anses som at dere har akseptert den risiko som ligger i at mangelen kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt-2002-1425.

Selskapet er uansett av den oppfatning at forholdet ikke ville virket inn på avtalen. Det vises blant annet til at det ikke er påvist feil/ funksjonssvikt ved det nåværende vannsystemet. Det foreligger ingen indikasjon på at vannkvaliteten er i vesentlig grad dårligere i en bekk sammenlignet med en brønn. Det er videre snakk om en fritidseiendom med opplysninger som sier at det kun er tilgang til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sommervann. Forventningene til vannsystemet må da ha vært begrenset. Det er videre ikke gitt positive opplysninger i salgsdokumentene om brønnens alder og det må derfor legges til grunn at denne hadde vært fra byggeår... Brønnen ville da ha vært 55 år på kjøpstidspunktet. Tiltak og vedlikehold ville av den grunn vært påregnelig.

Videre er det vår oppfatning at det ikke utgjør noe verdiminus ved eiendommen at sommervann hentes fra bekk fremfor brønn. Det kan ikke antas at der det er opplyst at eiendommen ikke er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, vil være mer kjøpsmotiverende om vannet hentes fra en brønn.

Det kan etter vår oppfatning vanskelig legges til grunn at selger/ megler har gitt en uriktig opplysning...

Etter vår vurdering har dere som kjøpere overtatt en risiko ved at det ikke ble gjort nærmere undersøkelser, jf. avhendingsloven § 3-10, og da kan dere ikke gjøre gjeldende som mangel det som ville vært oppdaget ved en grundigere undersøkelse.»

Ved brev datert 13.08.2015 opprettholdt kjøper kravet. **(Bilag 13)**

Fra brevet hitsettes:

«Grunnen til at vi ikke så etter brønnen på visningsdagen er at det var vinter og snø. Så vi måtte stole på megler om at selger sa det var brønn her.

Vi har undersøkt vannet i bekken og det MÅ ikke sammenlignes med vann fra brønn. Det går sauer på beite her og vannet gult og forurenset og må IKKE drikkes eller benyttes på annen måte

Da kan man rett og slett bli syk. Brønnvann er noe annet enn forurenset vann fra bekk med sauer på beite som gjør sitt fornødne i bekken osv. Grunneier påpeker også at vannet i bekken ikke må elle kan brukes som brønnvann.

En brønn har lenger levetid enn 55 år... så det er ikke relevant i denne saken. Og vedlikeholdet vil bli på oss. Dere vet ikke hvor gammel brønnen ville ha vært evt. kan ha vært 10-20-30-40 år for den saks skyld. Man trenger IKKE være tilknyttet [...] kommune for å få vann fra brønn «drikkevann». Det blir og er bare spekulasjoner noe som ikke er relevant i saken. Det er et stort minus når selger og megler gang på gang kommer med usanne opplysninger. Det at det er brønn med sommervann kan/kunne vært avgjørende for hele kjøpet av hytta. Så det er helt klart selgers feil og bør erstattes.

...

Dette er et vesentlig avvik.

...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Trykkfeil i prospekt: Når selger og megler godkjenner prospektet og det blir sagt brønn i både prospekt – mail og pr telefon er IKKE DET TRYKKFEIL
Hadde det vær trykkfeil eller feilsnakk ville de ha tatt opp det med oss på visning eller før visning og pr telefon så fort som mulig.»*

I e-post korrespondanse 14.08.2015 uttaler Protector Forsikring ASA at de ikke finner e-post av 13.08.2015 å inneholde nye momenter i saken, mens kjøper anfører at det er opplyst om årsak til at vanntilførsel ikke ble undersøkt før avtaleinngåelse, og at det er opplyst om vitner på vitsning. **(Bilag 14)**

Ved e-post datert 07.09.2015 opprettholdt Protector Forsikring ASA avslaget. **(Bilag 15)**

Ved e-post datert 13.09.2015 klaget kjøper saken inn for KKFE **(Bilag 16)**

Kjøper opprettholdt tidligere anførsler.

Ved e-poster datert 21.09.2015 oversendte Protector Forsikring ASA sakens dokumenter til KKFE **(Bilag 17)**

Sekretariatet behandlet saken 23.09.2015. **(Bilag 18)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved 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 dette har innvirket på avtalen.

Etter sekretariatets oppfatning er det ikke sannsynliggjort at det er holdt tilbake opplysninger

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Vurderingen av om det er gitt uriktige opplysninger er objektiv, og en faktisk uriktig opplysning vil måtte vurderes ut fra hvordan den fremstår. Årsaken til at opplysningen er feil har normalt ingen betydning for mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-8. Det forhold at det er tatt forbehold om skrivefeil endrer etter sekretariatets oppfatning ikke dette.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningen om at det hentes sommervann fra brønn objektivt sett er uriktig. Opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at den kan utgjøre en uriktig opplysning i lovens forstand.

Spørsmålet blir så om den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen. På dette punkt er sekretariatet usikker. Sekretariatet oppfatter begrepet brønn til å være et begrep uten et fast definert innhold. Brønner kan være enten gravd eller boret, og det kan være usikker kvalitet på vannet. I dette tilfellet er det ikke gitt andre opplysninger om brønnen eller vannet. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at det ikke uten videre kan legges til grunn at opplysningen om brønn tilsier at vannet vil være av bedre kvalitet enn det som kommer fra bekken. Sekretariatet finner ut fra dette at forholdet ikke kan ha innvirket på avtalen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens kontraktsmessige og faktiske tilstand, herunder skadens art omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et avvik utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Utbedringskostnadens størrelse vil være av betydning for vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Det er i dette tilfellet fremlagt dokumentasjon for utbedringskostnader som ikke konkret viser hva utbedringskostnaden vil utgjøre i dette tilfellet. Det legges imidlertid til grunn at utbedringskostnaden nok vil være betydelig sammenholdt med kjøpesummen.

Imidlertid dreier det seg om en fritidseiendom som har oppnådd en ikke ubetydelig alder. Dette kunne i seg selv tilsi at vannkilden ikke nødvendigvis ville tilfredsstille dagens krav eller normal bruk. Videre vises det til vurderingen ovenfor vedrørende innvirkningskriteriet i avhendingsloven § 3-8. I og med at det ikke kan oppstilles noen konkret forventning til hvilke kvaliteter en vanntilførsel i form av en brønn skal ha, finner sekretariatet at det ikke kan foreligge et vesentlig avvik fra det forventbare.

Sekretariatet har kommet til at forholdet ikke utgjør[...] en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.»

Ved udatert brev, mottatt av KKFE 29.09.2015 ble sekretariatets vurdering klaget inn for Klagenemnda for eierskifteforsikring. **(Bilag 19)**

Fra klagen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Det er et stort verdiminus, da bekken er utmark med sauebeite, samt ville dyr og smågnagere, Myr og brunt vann og må ikke brukes.

...

Grunneier [...] har IKKE brønn. Noe selger påstår at han har og at vi har festet rett på den. Snakket med grunneier og han bekrefter at det er feil og overhode ikke stemmer.

...

INGEN vet hvor gammel brønnen ville vært. Så dette er uvensentlig og bare gjetting. Og klart et verdiminus.»

Vedlagt klagen var uttalelser i media fra bla. folkehelseinstituttet om at man burde unngå å drikke forurenset vann fra bekker og åpne vannkilder, generell informasjon om brønn og vannpumpe, samt medieoppslag om skoleklasse som ble forgiftet av vann fra bekk.

Protector Forsikring ASA opplyste i brev datert 05.10.2015 at de ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken. **(Bilag 20)**

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.