

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 450

31.1.2014

Saken omhandler: Dårlig vannkvalitet. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Fritidsbolig oppført i 1957 med privat borevann, ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 250 000,-. Overtakelsen fant sted 05.08.2013. I september 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over dårlig vannkvalitet i fritidsboligen. Kjøper opplyste at vannet i huset luktet svovel. Kjøper hadde konfrontert selger med dette og selger hadde opplyst at hun var klar over problemet. Den vonde lukten hadde i følge selger kommet av og til og forsvunnet etter hvert. Kjøper innhentet analyserapport over vannet, og vannprøven i rapporten viste verdi av e-coli bakterier (ferske tarmbakterier) og totalt antall bakterier (kimtall) som oversteg grenseverdiene. Den dårlige vannkvaliteten var i følge kjøper helseskadelig, og det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om drikkevannet ved salget av boligen. Kjøper vedla også vannprøver foretatt av kommunen i oktober 2013, som også viste verdi av e-coli bakterier og totalt antall bakterier over grenseverdiene. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning til at både selger og hennes barn hadde drukket vann fra springen i boligen uten å bli syke. Selger hadde ikke hatt grunn til å undersøke vannkvaliteten i selgers eiertid. Vannet hadde i korte perioder luktet, men selger hadde ikke tenkt på dette som unormalt all den tid man ikke kunne ha samme forventninger til en brønn som ikke var koblet til det kommunale nettet. Selger kunne også oppleve at vannet ble litt gulere ved store nedbørmengder og snøsmelting, men anså også dette som innenfor det normale ved en brønntilknytning. Selskapet kunne ikke se at dette var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selskapet bemerket videre at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Etter nok et avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KFE. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til dårlig vannkvalitet i fritidsboligens drikkebrønn, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var videre av den oppfatning at selger ikke hadde opplysningsplikt om at drikkevannet hadde luktet ved et par tilfeller i løpet av selgers eiertid. Sekretariatet kom videre frem til at dårlig vannkvalitet heller ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har klaget saken inn til KFE for en fornyet vurdering.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 58 525,- inkl. mva. (Kostnader til brønnboring og etablering av pumpeanlegg).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Med bakgrunn i sakens faktiske fremstilling, kan nemnda ikke se at klager har sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at vannkvaliteten var dårlig. I den

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sammenheng bemerkes det også at selger selv har drukket vannet i sin eiertid. Det er etter dette ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingsloven § 3-7.

Etter en gjennomgang av salgsdokumentasjonen, kan nemnda heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger knyttet til vannkvaliteten. Det er etter dette heller ikke aktuelt å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt den dårlige vannkvaliteten medfører at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda bemerker at den mangler en hel del dokumentasjon knyttet til de anførselene som er fremsatt av klager. Det vises blant annet til klagers klage til nemnda av 17.1.2014 (Bilag 25 til redegjørelsen) hvor det fremheves at det vil være nødvendig å kople seg til kommunalt vann for å få en tilfredsstillende vannkvalitet. Kostnadene til dette opplyses å være kr 250 000 – 400 000. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon for at det faktisk er nødvendig med påkobling til kommunalt vann, og heller ingen dokumentasjon for kostnadene dette vil medføre. Nemnda kan derfor ikke ta hensyn til en slik eventuell kommunal tilkobling i sin vurdering.

Det som er dokumentert for nemnda, er kostnadene ved å bore ny brønn på 100 meters dybde og etablering av pumpeanlegg. Kostnadene utgjør iht. Bilag 18 til redegjørelsen ca. kr 60 000. Det foreligger derimot ingen dokumentasjon for at det faktisk er nødvendig med å bore en ny brønn, noe også KFFE påpekte i sin vurdering 23.12.2013 (Bilag 23 til redegjørelsen). Men dersom nemnda legger de dokumenterte kostnadene til grunn, utgjør disse ca. 1,8 % av kjøpesummen. Dette ligger godt under det nivået Høyesterett har antydnet som en minsteterskel for når det kan foreligge mangel etter § 3-9 annet punktum, se Rt. 2010 s. 103. Nemnda kan ikke se at det i denne saken foreligger så spesielle momenter at det er grunnlag for å fravike den terskelen Høyesterett har antydnet. Det foreligger etter dette ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda presiserer at den med dette ikke har tatt stilling til hva utfallet av mangelsvurderingen blir dersom dokumentasjon som nevnt ovenfor fremlegges. Hva gjelder dokumentasjon, tilføyer nemnda også at den fra tidligere sammenlignbare saker er kjent med at det iblant påløper kostnader til vedlikehold av pumpeanlegg, men at slik dokumentasjon ikke er fremlagt i herværende sak. Til sist tilføyer nemnda at denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

saken har en del likhetstrekk med Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 20. januar 2011 (KFE-245), som har en del vurderinger som også er av interesse for denne saken.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-1304

Fritidsbolig ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... Standard

Dette er en velholdt fritidsbolig som er oppgradert og brukt som en helårsbolig de siste 13 årene. Boligen er blitt tilbygd i 2001 med ny kjøkken- og entrè del. Boligen er blitt pusset opp jevnlig over de siste årene...

... Dusjkabinett (pumpe for vann fra dusj)...

... Byggeår

Ca. 1957...

... Vei, vann og avløp

Privat vei, privat borevann, ingen avløp. Gråvann til grøft og forbrennings toalett..

... Diverse

... Det antas at det i fremtid vil kunne bli ilagt pålegg om privat renseanlegg til kommunalt avløpsnett... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun kjøpte fritidsboligen i år 2000 og hadde bodd i fritidsboligen i 13 år. Videre opplyste selger blant annet:

”... Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Nei...

... Pkt. 16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Nei... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble ved salget utarbeidet verdi- og lånetakst datert 16.05.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

” ... **Sammenfattet beskrivelse**

... *Bebyggelsen:*

Fritidsbolig fra ca 1957 som ble om- og tilbygd i år 2001...

... *Standard:*

Boligen har en innvendig normal standard hvor overflater hovedsakelig er malt i lyse farger (...) Det er innlagt vann i boligen, men ikke avløpssystem (pålegg om renseanlegg eller tilkobling til kommunalt avløpssystem må kunne forventes)...

... **Eiendomsdata**

... *Vann: privat borevann.*

Avløp: Ingen. Gråvann til grøft og forbrennings toalett. Det må antas at det i fremtid vil kunne bli ilagt pålegg om privat renseanlegg eller tilkobling til kommunalt avløpsnett...

... **200 Bygning, generelt**

... *Bygningens el.anlegg, røranlegg, piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmann da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde/kontrollansvar... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 05.08.2013 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 23.09.2013 (**bilag 6**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over dårlig vannkvalitet i fritidsboligen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Fra dag èn har vannet i huset luktet svovel. Jeg var bekymret og torde ikke drikke vannet. Jeg ringte den forrige eieren, [selger], med en gang og spurte om hun hadde opplevd dette. Hun bekreftet at det hadde hun gjort og var klar over problemet. Hun sa at den vonde lukten kommer av og til og forsvinner etter hvert. Vannet i huset lukter svovel hele tiden og lukten forsvinner ikke uansett hva jeg gjør. Videre påsto eieren at det ikke var farlig å drikke vannet, hun hadde gjort det hele tiden. Jeg tviler på dette sterkt det står en stor vannkanne oppbevaring av drikkevann i aneksen. Jeg hadde ikke blitt informert verken om vannprøvene eller vannkvaliteten i huset muntlig eller skriftlig før kjøpet. Jeg ble til og med forsikret muntlig om at jeg trygt kan drikke vannet fra springen. Jeg ville ikke kjøpt dette huset hvis jeg hadde blitt gjort oppmerksom på problemet før kjøpskontrakten ble inngått. Den dårlige vannkvaliteten kan som kjent være helseskadelig.

I august d.å sendte jeg vannprøver til Eurofins Environment Testing Norway (...) Resultatene var nedslående; verdi av e-coli bakterier og andre farlige stoffer overstiger grenseverdiene (se vedlegg). Kommunen tok 16.09.13 sine egne, mer detaljerte vannprøver i området og kunne fortelle at prøvene kom til å være verre siden det hadde begynt å regne. De undersøkte også brønnen hvor vannet kommer fra og sa at den ikke holdt mål: den er ikke sikret og heller ikke er dyp nok. På visningen derimot ble det sagt at det var en standardbrønn.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg har tatt kontakt med megleren (...) daglig leder og fagansvarlig eiendomsmegler ved Eiendomsmegler 1 på Nesodden, som solgte meg huset og stilte ham spørsmål om han hadde vist om vannkvaliteten. Han sa at han hadde ingen kjennskap til denne mangelen og ble ikke informert av selgeren.

Når er jeg nød til

- 1. å kjøpe drikkevann i butikken flere ganger i uka.*
- 2. å installere to midlertidige filtre som må skiftes hvert år.*
- 3. å være forberedt på store utgifter i forbindelse med boringen av en ny brønn og byggingen av et renseanlegg.*

Jeg ser på dette som en stor mangel som ble holdt skjult for meg med vilje og som skaffer store utgifter for meg både nå og i tiden fremover, når det blir bestemt hvilket renseanlegg som trengs for å få drikkevann i huset.

- 4. jeg er dessuten bekymret over hvilket helseskader dette kan påføre meg.*

Jeg forventer:

- 1. enten å få avslag på prisen som jeg har betalt for huset. Den skal beregnes på nytt som om huset ikke har innlagt vann.*
- 2. eller at den forrige eieren skal dekke mine utgifter i forbindelse med en ny brønn eller innlagt vann fra kommunen.*
- 3. uansett av den valgte kompensasjonen ønsker jeg at den forrige eieren skal betale kompensasjon for nedsatt livskvalitet ettersom jeg nå må kjøpe vann på flasken kjøre det hjem og ta medisiner. Beløpet er beregnet til kr 100000,- per år fram til jeg får vannløsningen på plass. Alle midlertidige løsninger som filtre og rørleggerarbeid for å installere dem ønsker jeg også å få dekket.”*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte analyserapport fra Eurofins Environment Testing Norway datert 28.08.2013 (**bilag 7**). Vannprøven i rapporten viste verdi av e-coli bakterier (ferske tarmbakterier) og totalt antall bakterier (kimtall) som oversteg grenseverdiene.

Ved brev datert 01.10.2013 (**bilag 8**) ba selskapet kjøper om å få oversendt ytterligere dokumentasjon som viste skadeforholdets årsak, omfang og antatte utbedringskostnader.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 04.10.2013 (**bilag 9**). Av selgers e-post hitsettes:

”Mine barn var 8 og 13 år da vi kom til fritidsboligen [eiendommen], og vi har i alle år drukket vannet fra springen, og har aldri blitt syke. Heller ikke besøkende har klaget over vannkvaliteten eller uttrykt mistanke til sykdom som følge av vannet – som de har drukket.

Har ut fra bl.a. dette ikke sett noen grunn til å sjekke vannkvaliteten de årene jeg har bodd i fritidsboligen, og det har ikke vært kilder til forurensning som åpent utetoalett, jordbruk, tett bebyggelse, eller lagring av kjemikalier i området.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg har utover dette ingen mulighet for å garantere hvilken type nedbør som kommer til en hver tid, forurensning fra dyr og annet utforutsigbar tilsig fra terrenget i grunnvannet. Dette ligger utenfor mitt kontrollområde. Men må bare presisere at dette differensierer forskjellen mellom en fritidsbolig med brønnvann kontra en bolig med kommunalt offentlig kontrollert vann.

Det har m.a.o ikke vært noen bekymringer om helseskader, verken for mine barn, gjester eller for undertegnede grunnet vannet. Det har ikke vært noen grunn til å opplyse megler om vannkvaliteten siden dette ikke har vært noe tema i disse 13 årene.

Vannet har i perioder luktet som nye eier ble opplyst om når hun opplevde det ved innflytting. Dette har forekommet 3-4 ganger i løpet av de 13 årene jeg har vært eier og brukt fritidsboligen. Dette har vart i korte perioder og har p.g.a det ikke blitt sett på som et problem. Det samme gjelder humus eller at vannet blir litt gulere ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Dette er en fritidsbolig med brønnvann og alternativ toalett – ikke en bolig med innlagt kommunalt vann- og kloakk.

Ved visning var det kun kjøper og meg. Jeg fortalte at brønnen er 40 meter dyp, som den var da jeg overtok i år 2000. Ny eier har til overmål fått kvitteringen som ble utstedt fra rørlegger for brønnboringen, med oppgitt dybde. Denne boringen ble utført før jeg kjøpte eiendommen. Kvitteringen fikk jeg selv ved min overtakelse i 2000, og har altså levert den til nåværende eier. Jeg som selger har aldri kalt den standardbrønn til ny kjøper, det har jeg faktisk bare trodd at brønnen har vært når jeg kjøpte fritidsboligen. Har aldri stilt spørsmålsteget ved det så lenge den har gjort sin funksjon i de årene jeg har bodd der.

Kjøper anfører en vannkanne i uthuset som indisium for at jeg har brukt tilkjørt vann. Kannen fulgte med når jeg kjøpte huset, og den har fulgt med videre til nåværende eier sammen med flere andre ting som den nye eier har overtatt. (Historien til vannkannen er at eier før meg hadde opplevd at rørene frøs til en vinter, hvor de måtte hente vann utenfra en periode. De utbedret vannrørene i krypkjelleren med varmekabler. De overlot vannkannen til meg i tilfelle det skulle skje igjen – noe som ikke har skjedd – vannkannen ble kun beholdt incase... og vært redninger for nære naboer som har fått vannrørene frosset om vinteren... hadde planer om å gi den til en av dem – noe som ble borte i flyttingen).

Dette er en fritidsbolig og ikke en enebolig med kommunalt vann- og kloakk, og ser det helt urimelig at jeg skal være med å oppgradere fritidsboligen til en kommunal boligstandard.

Kommunen har ellers helt konkrete planer om nye vannrenseanlegg til alle fritidsboliger bl.a. i [...] i løpet av kommende år, opplysninger som fulgte med salgsprospektet fra eiendomsmegler ved utlysning av fritidseiendommen.

Jeg kan med god samvittighet erklære at det på ingen måte ble tilbakeholdt opplysninger ved salg av [eiendommen], og avviser herved de framsatte krav."...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 07.10.2012 (**bilag 10**) oversendte selger ytterligere opplysninger til selskapet. Av selgers e-post hitsettes:

"... Dette problemet med e-colibakterier i vannet gjelder mange i området – fikk i dag høre av en tidligere nabo at kommunen har bedt dem om å koke vannet etter dette ble oppdaget for noen uker siden. Dette har skjedd etter salg av fritidsboligen og ikke noe jeg har hatt kjennskap til i forkant".

Ved brev datert 18.10.2013 (**bilag 11**) oversendte kjøper informasjonsbrev fra kommunen vedrørende grunnvann og prøvetaking av private drikkevannsprøver datert 23.08.2013 (**bilag 12**). Det ble i brevet opplyst at kommunen skulle foreta vannprøver av de private drikkevannsprøvene i området. Vedlagt brevet fulgte infoskriv fra kommunen (**bilag 13**) med tips til beboere for å sikre god vannkvalitet ved private vannforsyningsanlegg.

I kjøpers brev 18.10.2013 (bilag 11) oversendte kjøper også en oversikt fra kommunen over gebyrer for tilknytning til kommunalt vann og avløp (**bilag 14**).

I kjøpers brev 18.10.2013, bilag 11, anførte kjøper blant annet:

"Selv om eiendommen er solgt "som den er", har den likevel en mangel dersom selger har kommet med uriktige eller mangelfulle opplysninger og dette har virket inn på avtalen, jf avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Videre har eiendommen en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen for forholdene ellers, jf avhendingsloven § 3-9.

Jeg oppdaget dårlig lukt fra vannet umiddelbart etter at jeg overtok, det tyder på at lukten har vært der før overtakelse. Dette har også selger bekreftet, men hun antok at vannet var greit å drikke likevel. Hun har ikke sagt noe om vannet på visning, men kun informert om at det var en standardbrønn på 40m. Dette er en mangelfull opplysning at selger ikke opplyste om svovellukt/vond lukt på vannet. Brønnen viste seg å ikke være sikret og heller ikke dyp nok. Når det nå viser seg at vannet er direkte helsefarlig, så synes jeg at det foreligger grunnlag for å anføre at det foreligger en mangel ved eiendommen som følge av sviktende opplysningsplikt fra selger (...) Jeg vil insistere at det er ikke viktig hva som forårsaker dårlig vanntilstand men at opplysningene om dette ble holdt tilbake av selgeren. Jeg ville aldri kjøpe huset hvis jeg ble opplyst om vannkvalitet...".

I e-post til kjøper datert 22.10.2013 (**bilag 15**) bemerket selskapet at den oversendte dokumentasjonen fra kjøper ikke var tilstrekkelig til at selskapet kunne vurdere selgers ansvar i saken. Det ble bemerket at kjøper kun hadde oversendt et generelt infoskriv fra kommunen om brønnkvaliteten i kommunen. Årsaken til at vannet var dårlig var ikke dokumentert, ei heller utbedringskostnaden for å få brønnen, herunder vannet, i normal stand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev datert 24.10.2013 (**bilag 16**) oversendte kjøper resultatet fra vannprøvetaking i boligens brønn utført av kommunen datert 14.10.2013 (**bilag 17**). Prøvene ble tatt 16.09.2013, og viste verdi av e-coli bakterier og totalt antall bakterier (kimtall) som oversteg grenseverdiene.

Vedlagt kjøpers brev fulgte også pristilbud fra Værås Brønnboring Spesialboring AS datert 21.10.2013 (**bilag 18**). Brønnboring og etablering av pumpeanlegg med et borrehull på 100 meter ble estimert til å koste kr. 44 020,- eks. mva. I tillegg ville montering av pumpeanlegg koste fra kr. 1800,- til kr. 2800,- eks. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjonskrav i brev datert 08.11.2013 (**bilag 19**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Viser til tidligere korrespondanse, senest ditt brev av 24.10.13 mottatt her 28.10.13. Du har tidligere reklamert på forurenset vann og vi ba deg i den forbindelse dokumentere årsak, omfang og utbedringskostnad.

Dette har vi fortsatt ikke mottatt blant annet fordi du selv mener årsaken til forurensning av vannet er irrelevant i din sak. Vi er ikke enige i dette, men har valgt å ta en avgjørelse ut i fra den dokumentasjonen vi har mottatt...

... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke vært kjent med at brønnen eventuelt ikke er dyp nok eller godt nok sikret, og sier den har vært som den er siden hun selv kjøpte boligen i 2000. Både selger og hennes barn har videre drukket vann fra springen i sin eiertid uten å bli syke. Etter hva selger kjenner til har heller ikke besøkende som har drukket vannet blitt syke. Ut i fra blant annet dette, har ikke selger sett grunn til å undersøke vannkvaliteten i sin eiertid. Hun forteller i den sammenheng at det heller ikke har vært kilder til forurensning slik som jordbruk, tett bebyggelse eller lagring av kjemikalier i området. Vannet har i korte perioder luktet, men selger har ikke tenkt på dette som unormalt all den tid hun visste at man ikke kunne ha samme forventninger til en brønn, som om man hadde vært koblet til det kommunale nettet. Hun kunne også oppleve at vannet ble litt gulere ved store nedbørsmengder og snøsmelting, men anså også dette som innenfor det normale ved brønntilknytning. Vi er enige i dette og kan således ikke se at dette var opplysninger du kunne regne med å få, all den tid dette fremstår som normale utfordringer knyttet til et brønnsystem. Vi bemerker for øvrig at vannkannen til uthuset har stått der siden tidligere salgsledd som opplevde at vannet frøs, og således måtte hente vann utenfra en periode. Dette ble utbedret med varmekabler og kannen ble satt igjen av vedkommende dersom problemet skulle oppstå igjen, noe det ikke har gjort i selgers eiertid.

Vi bemerker at opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selgeren "kjente eller måtte kjenne til". Selgeren er imidlertid ikke underlagt noen undersøkelsesplikt av eiendommens tilstand, og loven pålegger selger heller ikke å følge opp vage mistanker om at noe kan være galt, jf. Agder lagmannsretts dom av 23.03.09 (LA-2008-163369) med henvisning til teori og rettspraksis (...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd.

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn du hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Boligen er bygget i ca 1957 og det er ikke gitt opplysninger ved salget om når brønnen er fra. Brønnen er med andre ord av ukjent alder, noe som innebærer en risiko knyttet til dens tilstand. Det er videre opplyst om at boligen ikke har et avløpssystem, noe som innebærer en risiko for at utslipp kan overføre smittestoffer til drikkevannet. For eksempel er e.coli en bakterie som stammer fra tarmen til mennesker eller varmblodige dyr. Det bemerkes herunder at e.coli kommer av fersk forurensning, noe som tilsier at vannet ikke nødvendigvis hadde denne bakterien i selgers eiertid (...) Uavhengig av dette ble du ved kjøpet opplyst om at du måtte være forberedt på kostnader knyttet til pålegg fra kommunen om å etablere privat renseanlegg eller koble deg til det kommunale avløpsnett. Ettersom du videre ikke har dokumentert årsaken til dårlig vannkvalitet er det ikke til å komme unna at manglende avløp/reseanlegg kan være årsaken til forurensning av vannet. Det er heller ikke dokumentert hvorfor du må ha ny brønn, og hvorfor for eksempel bedre sikring av den eksisterende brønnen, og/eller etablering av et renseanlegg eventuelt ikke vil være tilstrekkelig for å løse problemet med vannkvaliteten i ditt tilfelle.

Ut i fra den dokumentasjonen du har fremlagt kan vi altså etter dette ikke se at brønnsystemet ditt synes å være i dårligere stand, enn hva du objektivt sett kunne forvente når du kjøpte boligen. Du visste som nevnt ikke alderen på brønnen, og du visste at boligen hadde mangelfullt avløpssystem, med den risiko dette medfører for forurensning av vannet. Videre hadde du en undersøkelsesplikt jf avhl § 3-10, til å sette deg inn i og forstå hva det vil si å kjøpe en eiendom som kun har et brønnsystem, og ikke er tilknyttet det kommunale nettet. Som påpekt over er det innenfor det normale at vann fra brønn ved jevne mellomrom kan ha misfarginger eller lukt. Lukt og misfarging fremstår med andre ord ikke som et vesentlig avvik fra objektivt sett å kunne forvente av et brønnsystem som i stor grad påvirkes av overflatevann etc. I ditt tilfelle var også drikkevannet ekstra utsatt for tarmbakterier, ettersom boligen som opplyst ikke har et ordentlig avløpssystem. Vi mener videre at etablering av en ny brønn eller kobling til det kommunale nettet vil være en standardheving av boligen, og en oppgradering av eiendommen vil i alle tilfeller ikke være selgers ansvar... ”.

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev datert 19.11.2013 (**bilag 20**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Mangelen på drikkevann er en alvorlig mangel, da kan jeg be om reparasjon, prisavslag og erstatning. Selgeren har gitt mangelfulle opplysninger hva angår de påberopte forholdene, jf §§ 3-7, 3-8. Omstendigheter ved eiendommen som selgeren kjente, og som jeg hadde grunn til å regne med å få, er opplysninger som skal formidles i forbindelse med salget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På grunnlag av ovennevnte krever jeg at Deres selskap skal ta ansvar på vegne av selgeren for enten reparasjon, prisavslag eller erstatning.”

Selskapet opprettholdt sitt avslag i saken i brev datert 25.11.2013 (**bilag 21**). Selskapet viste til sin avgjørelse datert 08.11.2013, bilag 19.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 06.12.2013 (**bilag 22**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Jeg er overbevist om at [selger] skulle informere meg om dårlig vannkvalitet.

Drikkevannet som inneholder helseskadelige bakterier og metaller er en betydelig mangel på eiendommen. Jeg ville ikke kjøpe huset hvis jeg viste om vannkvaliteten...”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 16.12.2013 (**bilag 23**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.12.2013 (**bilag 24**). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til dårlig vannkvalitet i fritidsboligens drikkebrønn, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var videre av den oppfatning at selger ikke hadde opplysningsplikt om at drikkevannet hadde luktet 3-4 ganger i løpet av selgers eiertid. Sekretariatet kom videre frem til at dårlig vannkvalitet heller ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til dårlig vannkvalitet, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har hatt kjennskap til dårlig vannkvalitet i fritidseiendommens drikkebrønn. Det er for sekretariatet heller ikke dokumentert at skadeforholdene er et forhold som selger ”måtte kjenne til” ved salget til kjøper, jf. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår av selgers forklaring av 04.10.2013 at hun ikke hadde kjennskap til dårlig vannkvalitet i boligen. Dårlig vannkvalitet ble først avdekket ved vannprøvetaking i boligens brønn utført av Eurofins Environment Testing Norway 28.08.2013, samt vannprøve utført av kommunen 14.10.2013. Prøvene ble således utført etter overtakelsen av boligen og resultatet var ikke kjent ved avtaleinngåelsen. For sekretariatet synes det som at skadeforholdet var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper anfører i sin klage til KFFE at selger skulle ha opplyst om at vannet i huset luktet svovel. Det fremgår av selgers forklaring at vannet hadde luktet 3-4 ganger i løpet av de 13 årene selger hadde vært eier og brukt fritidsboligen. Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke er unormalt at drikkevannet i en bolig med brønnsystem (privat borevann) uten avløpssystem, til tider kan lukte eller bli litt gulere i farge. Vannet vil avhenge av nedbørsmengder og snøsmelting, og både farge og lukt anses å være normale utfordringer knyttet til et brønnsystem. Så lenge selgers familie har drukket vannet uten å mistenke at vannet var helseskadelig, vil ikke 3-4 tilfeller av lukt utløse noen opplysningsplikt fra selgers side etter avhl. § 3-7. Dette sett hen til at selger opplyste til kjøper at eiendommen hadde privat borevann uten tilknyttet avløp.

Sekretariatet kommer derfor til at eiendommen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet kan videre ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommens vannkvalitet ved salget. Skadeforholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3 8.

Spørsmålet blir da dårlig vannkvalitet gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede 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 en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved leilighetens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at fritidsboligen var bygget i 1957 og tilbygd i 2001. Det ble opplyst om at boligen hadde privat borevann og ingen avløp. Videre ble det i prospektet antatt at det i fremtid vil kunne bli ilagt pålegg om privat rensesanlegg eller tilkobling til kommunalt avløpsnett. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om at det var innlagt vann i boligen, men ikke avløpssystem. Det ble gjentatt at boligen hadde privat borevann og at kjøper måtte forvente pålegg om rensesanlegg eller tilkobling til kommunalt avløpssystem.

Sekretariatet vil bemerke at det ikke ble opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at boligens brønn er av nyere dato. Når kjøper i tillegg ble opplyst om at boligen ikke hadde et avløpssystem, og at kjøper måtte være forberedt på kostnader knyttet til pålegg fra kommunen om å etablere privat rensesanlegg eller tilkobling til det kommunale avløpsnettet, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er upåregnelig at det påløper kostnader knyttet til dårlig vannkvalitet og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

oppgradering av eiendommens vannanlegg. Skadeforholdet utgjør ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av denne fritidsboligen.

Et annet moment ved vesentlighetsvurderingen er utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum. I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen.

Det er fra kjøpers side ikke dokumentert at det er nødvendig å bytte ut den eksisterende brønnen. For det tilfellet det skulle vise seg å være nødvendig har Værås Brønnboring Spesialboring AS estimert kostnadene til brønnboring og etablering av pumpeanlegg til å koste kr. 58 525,- inkl. mva. Utbedringskostnadene utgjør ca. 1,8 % av boligens kjøpesum, hvilket også er for lavt til at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3 9, 2.pkt anses å være oppfylt.

Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet til at dårlig vannkvalitet ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet konkluderer med at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 17.01.2014 (**bilag 25**)
Av kjøpers klage hitsettes:

”Undertegnede vil overprøve deres vurdering av Klagenemnda for Eierskifteforsikring av flere grunner:

- 1. Jeg klager ikke på at jeg må installere nytt avløpssystem. Jeg klager på at selgeren ikke opplyste om dårlig vannkvalitet. Vann har brun farge, ingen tør å drikke dette vannet og det lukter svovel. Når jeg koker egg i dette vannet blir skallet brunt! Jeg må kjøpe og kjøre hjem vann for matlaging og drikking, som utgjør en del av mine utgifter.*
- 2. Firmaet som borer brønner og som jeg fikk tilbudet om å bore en ny brønn kan ikke garantere at jeg får godt vann i den nye brønnen. Så dette er ikke aktuelt. Å koble seg til kommunalt vann derimot koste 250-400 tusen kroner, som utgjør en vesentlig del av kjøpesummen (dere fikk pri på installasjon per avstand).*
- 3. Koliforme og E.coli bakterier sammen med en rekke helseskadelige metaller utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand.*

Det kommer av alminnelig menneskes fornuft at man kjøper ikke et hus uten vann eller med helseskadelig vann med brun farge og lukt frivillig. Disse opplysningene skulle stå i prospektet og jeg skulle få full informasjon om dette både muntlig og skriftlig. Jeg ble lurt. Jeg ville ikke kjøpe dette huset hvis disse opplysningene ble presentert for meg. Jeg ber dere som skulle stå for rettferdighet og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fornuft og sende saken videre til Klagenemnda for Eierskifteforsikring og informere meg om hva må jeg gjøre videre for å få i gang en ny behandling av saken.”

Ved e-post til KKFE datert 21.01.2013 (**bilag 26**) opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken og at selskapet stod fast på sin tidligere konklusjon.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt dårlig vannkvalitet utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.