

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 514

14.12.2015

Saken omhandler: Feil ved avløpsrør. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8

Enebolig oppført ca 1850 ble i april 2014 solgt «som den er» for kr. 3 750 000,-. I august 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet»). Det ble reklamert over feil ved avløpsrørene. Kjøper hadde etter overtagelse reagert på lukt i boligen. Rørleggerfirma foretok befaring og rørinspeksjon og konkluderte med at mest sannsynlig kom luktproblemene fra dårlige skjøter i rørstrekkingen i gang. Det ble også funnet sprekker i rørstrekkingen ut mot offentlig nett. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 143 563,- inkl. mva. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst om nytt anlegg med rør i rørsystem fra 2007 samt opplysning om at innvendig røropplegg var oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006/2007. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under henvisning til at det ikke var gitt manglende eller uriktige opplysninger. Selskapet anførte at det i verdi- og lånetaksten var gitt opplysninger om at innvendig røropplegg var oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006-07. Dette måtte forstås slik at det var snakk om de innvendige røranlegg som var oppgradert og ikke de utvendige. Opplysningen var derfor ikke uriktig i den sammenheng den stod i. Sett hen til forholdsvis lave utbedringskostnader, boligens alder, den verdireduksjon som forelå samt bygningsdelens alder forelå det heller ikke vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper opprettholdt kravet og det ble blant annet anført at opplysninger om fornyet rørsystem i et hus fra 1850 hadde innvirket på kjøpet. Selskapet avsto på nytt kjøpers krav under henvisning til at de opplysningene som var gitt ikke kunne anses som uriktige da opplysningene kun omfattet nye rør på bad og kjøkken. Videre var det umulig for en takstmann å si noe om rørenes alder uten å foreta nærmere undersøkelser. Selskapet la ved egenerklæring fra tidligere salgsledd for å underbygge selgenes kjennskap til boligen. Saken ble klaget inn til KFFE som under en viss tvil kom til at det ikke var gitt manglende eller uriktige opplysninger, jfr. Avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 143 563,- inkl. mva (kjøpers utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I spørsmålet om feilene ved avløpsrøret utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8 ved at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det innvendige røropplegget var oppgradert, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Flertallet, medlemmene Vold og Anderssen, har kommet til at de eldre rørene ikke utgjør en mangel ved eiendommen. Flertallet har for vurderingen lagt til grunn at det horisontale røret som er årsaken til problemene i boligen, foruten det marginale strekket som er synlig, ligger i grunnen under det støpte fundamentet. Etter flertallets syn omfatter uttrykket «innvendig røropplegg» som er benyttet i salgsdokumentasjonen etter en naturlig språklig forståelse de rørene som er innvendig i boligen, og ikke de rørene som ligger i grunnen. For denne delen av røret er det derfor etter flertallets syn ikke gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen når det viser seg at dette ikke er skiftet.

Ut fra de fremlagte bildene, bilag 8 til redegjørelsen, fremstår det som om heller ikke det vertikale røret ble skiftet i 2006/2007. For dette røret kommer derfor flertallet til at det er gitt en uriktig opplysning. I henhold til opplysningene i saken, Bilag 10 til redegjørelsen, var det imidlertid marginale utbedringskostnader knyttet til dette forholdet, om lag kr 4.000. Med dette som bakgrunn har derfor flertallet kommet til at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på partenes avtale. Heller ikke dette forhold utgjør derfor noen mangel i medhold av § 3-8.

Mindretallet, medlemmet Christoffersen, har kommet til at opplysningene som ble gitt om de oppgraderte innvendige rørene er uriktige i lovens forstand og at opplysningen klart må anses for å ha virket inn på partenes avtale. I vurderingen legges det avgjørende vekt på standarden, NS-EN 12056-1:2000, som er fremlagt som bilag 13 til redegjørelsen. Av denne fremgår det at også rørene som ligger i grunnen under påstøpen er å betrakte som innvendige rør. Med bakgrunn i de opplysninger som var gitt i taksten som lå til grunn for salget, hadde klager berettigete forventninger til at disse var skiftet. Mindretallet presiserer også at det ikke er grunnlag for å tolke opplysningene i salgsdokumentasjonen dithen at det kun var oppgraderte rør i tilknytning til badet og kjøkkenet, slik selskapet legger til grunn. Mindretallet kommer etter dette til at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Flertallet må også vurdere om det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7. I tilknytning til dette spørsmålet fremstår det for flertallet som om selger har videreformidlet til kjøper de opplysningene selger selv fikk da han kjøpte eiendommen i 2011. Flertallet viser her til egenerklæringsskjemaet selger fikk seg forelagt ved sitt kjøp (Bilag 16), sammenholdt med egenerklæringsskjemaet han fylte ut forut for sitt eget salg (Bilag 4). Når det gjelder lukten som skal ha vært til stede under overtakelsesforretningen, er det vanskelig å ta stilling til dette uten å ha hørt partenes forklaring. Dette spørsmålet må derfor avvises fra realitetsbehandling. Flertallet viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder § 3-7, for øvrig ikke medhold

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som følger ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1473

Enebolig ble i april 2014 «solgt som den er» for kr. 3 750 000,-, og overtakelse ble avtalt til 08.06.2014. **(bilag 1).**

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave **(bilag 2)** og verdi- og lånetakst **(bilag 3)**.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes;

”...Enebolig over to etasjer bygget rundt 1850, (byggeår er ca.) huset er oppført i tømret plank. Innvendig ble huset oppgradert av tidligere eier i 2005-07.

VVS- installasjoner, generelt

Rør-i rør system

Utvendig fordelerskap i bod

200 liters CTC vv-bereder fra 2007

Påkostninger:

Innvendig røropplegg oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og badi 2006-07

Teknisk verdi bygninger

Fradrag (alder, utidmessigheter, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 600 000...».

I selgers egenerklæringsskjema **(bilag 4)** svarte selger følgende;

«...Når kjøpte du boligen? Svar; 2011

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar; Nei, Nytt anlegg med rør i rør og ny varmtvannsbereder 2007.

Pkt. 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar; Ja, Åsane VVS.

Pkt. 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når: Nytt anlegg m/rør i rør og ny varmtvannsbereder 2007.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved reklamasjonsskjema datert 05.08.2014 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over ubehagelig lukt på bad og i gang. Fra reklamasjonen hitsettes;

«... Ved overtagelse reagerte både kjøper og selger på ubehagelig lukt fra gang og bad 1. etasje. Selger forsikret om at denne lukten ikke hadde forekommet i boligen tidligere. Da boligen hadde stått tom en stund trodde begge parter at det var snakk om et par tørre vannlåser og at lukten ville forvinne når huset igjen ble tatt i bruk.

Nå er det snart 2 måneder siden overtagelsen og lukten er fremdeles i huset. Det tyder på at det ikke bare er snakk om tørre vannlåser. Vi kommer til å engasjere en fagkyndig for å prøve å finne årsaken til den ubehagelige lukten... Vi vil ettersende rapport fra fagkyndig og antatt utbedringskostnad så snart det foreligger...».

Ved brev datert 06.08.2014 bekreftet selskapet at de hadde mottatt reklamasjonen (**bilag 7**).

Andersen & Sønn AS Rørleggerforretning foretok en befaring av eiendommen og utarbeidet en rapport datert 23.09.2014 (**bilag 8**). Fra brevet hitsettes;

«... Da vi kom på plassen og begynte å lokalisere avløpsrør og lukt, ble det bestemt at vi startet med å åpne en luke i en vegg på loft.

I den luken fant vi lukt. Der møtte vi på støpejernsrør for lufting på kloakken, hvor rørene bare stod i en annen uten noen for tetting, som det da skulle ha vært. Det ble da mistanke om at dette kunne være gjennomgående i hele boligen.

Så vi demonterte også en kasse nede i gangen, hvor det ble avdekket en forgreining på avløpsstammen som var kuttet. Denne var ikke plugget på riktig vis, bare med en form for tynn plast.»

Vedlagt fulgte bilde av avløpsstammen.

Rørleggerfirmaet B. Fondenes AS gjennomførte kamerakontroll av avløpsrørene 04.05.2015 og utarbeidet rapport av samme dato (**bilag 9**). Fra rapporten hitsettes;

«... Det er kjørt kamera fra sluk i bad mot off. nett. Det ble funnet lengdeforskjøvet skjot (2, 1 meter fra sluk), som mest sannsynlig er årsaken til lukt problemene.

Det ble forsøkt å kjøre kamera fra opplegg i gang, men kamera stoppet i flere bend. Kamera kontroll ble avbrutt på dette strekket.

Det ble også funnet sprekkdannelse i røret på 4,9m, 9m, 13,4m og 17,7m.

På 9,6 meter er det rehabilitert ca 1 meter rør, og vi antar at dette er gjennom en eks skjult kum i vei.

Konklusjon.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Mest sannsynlig kommer luktproblemene fra dårlige skjøter i rørstrekket i gang. Det ble også funnet sprekker i rørstrekket ut mot off.spv.nett. Rør strekket går i grunn under hus og i kommunal vei. Her anbefales det å trekke strømpe i eksisterende spv.ledning fra gang til kum i vei.»

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr. 143 563,- inkl. mva, hvorav om lag halvparten knyttet seg til en 22 meter lang rørstrømpe.

I e-post 25.05.2015 (**bilag 10**) fremsatte kjøper krav om prisavslag og dekning av takseringsutgifter. Fra e-posten hitsettes;

«... Vi har nå forhørt oss med forskjellige fagkyndige om hvordan det er best å gå frem for å undersøke hvor lukten i huset kommer fra. Vi fikk anbefalt å etablere adkomst til krypkjelleren fra utsiden av huset, men dette førte dessverre ikke noen vei da krypkjelleren er for lav.

Vi har nå fått gjennomført en rørinspeksjon på avløpsanlegget i huset da det er rørsystemet vi har mistenkt at er problemet som nevnt tidligere. Rapport fra rørlegger/takstmann Morten Fondenes ligger vedlagt denne e-posten. Rapporten viser at det er vesentlige mangler i form av åpen skjøt under ganggulvet i sprekker i avløpsrøret. Lukt og gasser fra avløpssystemet trekker da opp i huset gjennom utettheter i gulvet og gangen og i sisternen på badet.

I takstrappport som fulgte huset ved kjøp/salg er det presisert at innvendig røropplegg er oppgradert i 2006-07. Prospektet som inkluderer takstrappport ligger også vedlagt. I lys av de mangler vi har avdekket og dokumentert mener vi at dette er klart uriktige opplysninger i salgsprospektet og derfor en mangel.

... Utbedring av manglene er i skaderapport er taksert til 143 563,00 kr inkl. mva. I tillegg krever vi å få godtgjort for følgende utgifter:

- *Strakstiltak som var nødvendig på mangelfulle rør over gulvnivå (4 751,00 kr inkl mva)
Dokumentasjon av mangler er sendt tidligere i e-post av 25.9.2014.*
- *Rørinspeksjon under gulvnivå».*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.06.2015 (**bilag 11**). Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Tilknyttet dette anførte selskapet;

«... Det er i verdi- og lånetakst gitt opplysninger om at innvendig røropplegg er oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006-07. slik vi forstår dette blir spørsmålet om denne opplysningen kan forstås slik at også rørsystemet utover det innvendige også er oppgradert. Det vises til at denne opplysningen er gitt under «VVS-installasjoner». Her omtales vann- og avløpsrør generelt. Slik vi ser det kan denne opplysningen om at innvendig røropplegg er oppgradert ikke anses uriktig når den leses i den sammenheng den står i.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet var videre av den oppfatning at det reklamerte forhold heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventinger etter avhl. § 3-9, 2.pkt. og anførte;

«..Fondenes AS v/Tommy Wilhelmsen har stipulert utbedringskostnadene til kr. 143 563,- inkl. mva. Dette utgjør 3, 8 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadenes størrelse innebærer at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke er oppfylt.

...Boligen er som kjent fra ca. 1850, og til tross for opplysninger om nytt rør-i-rør system fra 2006/2007, kan ikke kjøper forvente at det er gjort noe med traseen utover innvendig rørsystem. Det er følgelig på det rene at det foreligger svært få opplysninger om det rørsystemet, og hva dets tekniske tilstand angår. Basert på manglende opplysninger må derfor kjøper legge byggeår til grunn for sine forventinger til det resterende rørsystemet, all den tid det ikke finnes holdepunkter for noe annet.

...Som alle andre deler i bygningskroppen vil også sanitæranlegget med tilhørende rørinstallasjoner eldes. Ingen rør i sanitæranlegget er forutsatt å vare mer enn ca. 50 år. Støpejern vil over tid forandre struktur. Selv om støpejern tilsynelatende ser helt ut, skjer det store forandringer innvendig. Jernet i støpejerns røret ruster opp innenfra, men skullstoffet blir igjen. Dette kalles grafitisering....Forventet teknisk levetid på avløpsrør i støpejern er 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til dere når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpskontrakten. De originale bunnledningene av støpejern har dermed passert anbefalt brukstid, rust og slitasje gir indikasjoner på at det er påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må således være forberedt på funksjonssvikt og andre utfordringer ved gamle rør.

Det er også av betydning at det i verdi- og lånetaksten som forelå ved salget er gjort en verdireduksjon på kr. 600.000,-. Dette fradraget er ment å dekke kostander forbundet med bl.a. vedlikeholdsmangler, utbedringer av tilstandssvekkelser, alder og utidmessigheter. Fradragets størrelse taler for at det må ha fremstått påregnelig at det måtte gjøres arbeid ved boligen.»

Ved e-post datert 03.07.2015 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 12**). Kjøper var uenig i selskapets vurdering i tilknytning til avhl. §§ 3-7 og 3-8 og anførte;

«...Ettersom det er uttrykkelig presisert i verdi- og lånetakst at «innvendig røropplegg» er oppgradert i 2006-07 mener vi dette skal tolkes som alt av innvendige rør. Dette underbygges av at det står oppført under «VVS-installasjoner, generelt» (VVS= varme, ventilasjon, sanitær). Selger gjentar dette i sitt egenerklæringskjema til Protector Forsikring under punkt 8 som omhandler «vann/avløp» der de opplyser om «Nytt anlegg m/rør i rør og ny varmtvannsbereder 2007».

Ved siden av opplysninger i salgsprospektet og hvordan badet fremstod på visning er det naturlig å anta at også avløpsledningen er oppgradert.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På spørsmål om avløpsledningen inkludert bunnledningen under huset er dekket av «innvendig røropplegg» kan det vises til NS-EN 12056 – Avløpssystemer med selyfall i bygninger. Et utdrag fra standarden ligger vedlagt denne e-posten. Vedlegget viser en figur i standarden som klart viser hvilke rørdeler som regnes som avløpssystem i bygninger og hva som regnes som utvendig avløpssystem. Standarden trådte i kraft 3. oktober 2000 og hadde derfor vært gjeldende i over 13 år når takseringsbesiktigelse ble utført. Det er naturlig å anta at godkjente takstmenn har kjennskap til definisjoner i veletablerte standarder og at dette gjenspeiles i takstrappen.

Som det fremgår av standarden er bunnledningen, som det er avdekket åpne skjøter og sprekker i, utvilsomt under «avløpssystem i bygning» og ikke utvendig rør. Standarden punkt 3.1.10 definerer også «avløpsledninger» som «sanitæranlegg».

Da det nå er avdekket at store deler av røropplegget ikke er oppgradert, er dårlig utført og er utdatert, mener vi at dette burde vært presisert i verdi og lånetaksten og av selger. Vedlagt denne e-posten ligger et bilde (tatt 3. juli 2015) av hvordan røropplegget fremstår i dag inne i huset. Det presiseres at det gamle røret på bildet var skjult av en utett kasse og huset var godt luftet en varm sommerdag under visningen.

Vi mener det fremstår underlig om ikke selger merket vond lukt da de bodde i boligen.

Opplysningene som fremgår om fornyelser og oppgraderinger i boligen må i dette tilfellet absolutt kunne sies å ha innvirket på avtalen, da det er tale om en eldre bolig fra ca. 1850.»

Vedlagt e-posten var et utdrag fra den refererte standarden NS-EN 12056 (**bilag 13**).

Ved e-post datert 06.07.2015 kom kjøper med et supplement til sin e-post av 03.07.2015 (**bilag 14**) og anførte;

«...da skadene på rørene som nå er avdekket ikke er skader som oppstår plutselig, må disse skadene ha vært til stede når forrige eier av huset fremdeles bodde her. Da kassen som skjulte det gamle avløpsrøret har åpninger ned til grunnen må da også lukten fra det ødelagte avløpsrøret ha vært til stede når forrige eier bodde i huset. Dette underbygger vår påstand om at det eksisterer en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 og § 3-8.»

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 23.09.2015 (**bilag 15**). Selskapet hadde ved en nærmere gjennomgang funnet grunn til å bemerke seg ytterligere forhold som begrunnet deres standpunkt.

Fra brevet hitsettes;

«... Vedrørende selgers opplysningsplikt, jf. §§ 3-7 og 3-8

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...I taksten er det opplyst om at det kun er foretatt en visuell befaring, og det bemerkes at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Rapporten er videre supplert med at eiendommen ikke er kontrollert for eventuelle skjulte feil eller mangler. For utvidet beskrivelse må tilstandsrapport/boligsalgsrapport utføres.

Ser vi på opplysningen som er gitt om røropplegget i verdi- og lånetaksten som fulgte ved prospektet, må opplysningen blant annet ses i sammenheng med hvilket undersøkelsesnivå rapporten bygger på i tillegg til i sin helhet. Det fremkommer at innvendig røropplegg er oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006-2007. Dette arbeidet ble utført av tidligere salgsledd, som opplyser at de overtok boligen i 2005. i 2006 innredet de badet i husets første etasje og det ble lagt opp nytt anlegg rør-i-rør anlegg i huset. Badet ble bygget i en del av huset som tidligere var gang. Dette arbeidet ble utført av fagfolk, blant annet ble rørleggerarbeidet utført av Arna VVS. Slik vi forstår denne opplysningen kan det vanskelig sies at det er gitt en uriktig opplysning.

Det er videre grunn til å bemerke at det i rapporten utarbeidet av Fondenes, ikke er påvist skade med røropplegget som ble oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Vi kan således ikke se at det foreligger en mangel som følge av uriktig opplysning.

...Selger har forklart overfor selskapet at de aldri har hatt lukt i huset forut for overtakelse. De har forklart at de på kontraktsmøtet, kjente en lukt da de kom inn. Da hadde huset stått tomt i 14 dager, og de la til grunn at dette var bakgrunnen. Utover denne episoden har de aldri opplevd noen ubehagelig lukt i huset. De har videre undersøkt med venner og familie som også kunne bekrefte dette.

Opplysningen om nytt anlegg med rør-i-rør stammer fra opplysninger selger har fått av tidligere salgsledd da de overtok eiendommen. Det vises spesielt til henvisningen for årstaller dette ble utført, som var forut for elgers eiertid. Se vedlagt erklærings skjema fra tidligere salgsledd.

...En rørføring i rør-i-rør system består av indre- og et ytre rør, samt et fordeler skap. Vannet renner i det indre røret og det ytre røret omslutter så dette. Hensikten med et slikt system er å forhindre en eventuell lekkasje. Lekkasjevann ledes ut av fordeler skapet og til sluk. Det gjelder således ikke det øvrige røropplegget i boligen.

Det foreligger ikke noe krav til en takstmann å opplyse om rørenes alder i en tilstandsrapport/verdivurdering. For takstmenn som er på stedet er det umulig å si noe om tilstanden på røropplegget uten å foreta nøye undersøkelser. Når det ikke er nevnt noe om rørene i prospektet må man gå ut i fra at rørene er fra byggeåret. Det vil si at det er påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig.

..Eldre rør er en bygningsdel som spesielt kan være utsatt. Rør som eldes er uansett et ulmende problem, og kan av den grunn ha dårlig holdbarhet.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt brevet fulgte egenerklæringsskjema fra når selger kjøpte boligen (**bilag 16**). Fra egenerklæringen hitsettes;

«...Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar; ja, Nytt anlegg m/rør i rør samt ny varmtvannstank 2007.

Pkt. 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar; Faglært, Åsane VVS».

Ved e-post datert 08.10.2015 klaget kjøper saken inn for KKFE (**bilag 17**). Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger vedrørende avløpsanlegget og at selger måtte ha kjent til at det var problemer da sprekker i avløpsrør, og dermed lukt, tvisomt kunne ha oppstått plutselig. Det ble også anført at vinduer og dører sto åpne på visning slik at huset var godt luftet og det ikke var mulig å kjenne ubehagelig lukt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.10.2015 (**bilag 18**). Sekretariatet kom til at det ikke forelå manglende eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra sekretariatets vurdering hitsettes;

«...Sekretariatet oppfatter klagen dit hen at det kun er avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 som anføres som rettslig grunnlag for kravet.

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.

Sprekkene og forskyvningene i rørsystemet befinner seg etter hva sekretariatet forstår inne i konstruksjonen. Sprekkene og forskyvningene ble avdekket ved hjelp av videokameraføring i rørene. Selger har etter det opplyste ikke utført arbeider på rørsystemet i sin eiertid Det er ingen forhold som skulle tilsi at selger kjente eller måtte kjenne til disse skadene.

Oppfattelse av lukt er subjektivt. Sekretariatet er i tvil, men finner det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var ubehagelig lukt i huset.

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vil bemerke at vurderingen av hvor vidt det er gitt en uriktig opplysning er objektiv. Det innebærer at en opplysning kan være uriktig selv om selger ikke vet at den er uriktig.

I verdi- og lånetaksten var det opplyst at det var rør-i-rørsystem, samt at «Innvendig røropplegg oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006-07». I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst at selger ikke kjenner til feil ved vann/ avløp, og selger har opplyst at det er «Nytt anlegg m/ rør i rør og ny varmtvannsbereder 2007».

Sekretariatet oppfatter at opplysningen om rør-i-rørsystem ikke relaterer seg til avløpssystemet. Sekretariatet er i betydelig tvil, men finner at opplysningen om «nytt anlegg» må ses i sammenheng med opplysningen om rør-i-rørsystem, og dermed heller ikke gjelder avløpsrørene.

Spørsmålet blir så om opplysningen om «oppgradert» innvendig røropplegg er en uriktig opplysning. Sekretariatet finner at en opplysning om at noe er «oppgradert» ikke betyr at det har skjedd en fullstendig utskiftning av anlegget, men kan omfatte tilfeller hvor enkeltdeler er skiftet eller fornyet. Slik sekretariatet ser det er opplysningen ikke så konkret og spesifisert at den kan medføre at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

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

Kjøper klaget saken inn til KFE i e-post av 05.11.2015 (**bilag 19**).

Ved e-post datert 05.11.2015 opplyste selskapet til KFE at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken (**bilag 20**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved avløpsrør utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8.