

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 193

25.05.10

**Saken omhandler:** Feil ved innvendig røykkanal til boligens pipe og feil ved avløpsrør.

Enebolig oppført i 1991, ble juli 2008 solgt "som den er" for kr. 1 825 000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2008. I november 2009 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil ved innvendig røykrør til boligens pipe. Det ble fremlagt uttalelse fra PEWI AS som konkluderte med at det var flere sprekker i røykrørsforingene til pipen. Dette var brannfarlig og måtte utbedres. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde kjennskap til de skjulte skadene ved pipen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre gjorde utbedringskostnadenes størrelse at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt ikke var oppfylt. Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE, hvorav sekretariatet kom til at feil ved pipens røykrør verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Det var snakk om skjulte skader slik at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Videre var sekretariatet av den oppfatning at de avdekkede skader ved pipen utgjorde et avvik ved eiendommen, men ikke et vesentlig avvik ved eiendommen, sett i sammenheng med pipens alder og utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvor det ble opplyst at det hadde blitt avdekket et nytt forhold ved boligen som selskapet hadde avslått. Det gjaldt feil fall på avløpsrør, og det hadde blitt innhentet pristilbud fra rørlegger for utbedring på kr. 8000,- inkl. mva. Selskapet var fremdeles av den oppfatning at det ikke forelå noen mangel ved eiendommen. Både kjøper og selskapet ba KFE om å vurdere de to reklamerte forhold samlet ved sin klagebehandling, til tross for at sekretariatet ikke har vurdert feil ved avløpsrør.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 43 875,- inkl. mva for pipe. Kr. 10 000,- inkl. mva for avløpsrør.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

### Avløpsrør

Selskapet og klager har bedt nemnda om å ta stilling til forholdet selv om det ikke er vurdert av KFFE. I henhold til § 8 femte ledd i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, kan nemnda bare behandle saker som tidligere er behandlet av sekretariatet. Nemnda har dermed ikke kompetanse til å behandle denne delen av klagen som dermed må avvises.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### Ildsted

Spørsmålet for nemnda er om forholdet innebærer at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare slik at eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at feilen ved pipens innvendige røykrør innebærer et avvik fra hva man måtte forvente. Forholdet er imidlertid ikke av en slik art og et slikt omfang at det representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-629

Enebolig ble juli 2008 solgt "som den er" for kr. 1 825 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

*"Byggeår: 1991."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2006 og at de ikke hadde bodd i boligen selv. Videre opplyste selger blant annet:

*"Spm.3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lignende? Svar: Nei.*

*"Spm.5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør? Svar: Nei.*

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport over eiendommen datert 24.04.2008 (**bilag 4**). Her ble kjøper blant annet opplyst:

*"... Piper og ildsteder*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

*... Beskrivelser: Elementpipe, innvendig hovedsakelig forblendet med murstein, utvendig forblendet med skifer. Peis med innsats i stue.*

*Vurderinger: forskriftsmessig takstige mangler...*

*... Teknisk tilstand til pipe og ildsteder er for øvrig ikke vurdert...*

*... VVS...*

*... Sanitærinstallasjoner generelt*

*Beskrivelser: Vann fra borehull. Pumpe i hull. Trykktank i kjeller. Utvendig vannledning i plast, innvendig i kobber.*

*Avløp klosett til tett tank, gråvann til anlegg med spredegrøfter.*

*Innvendige avløpsrør i plast, antatt også utvendig.*

*Vurderinger: Det er iflg. eier noe vond smak på vannet.*

*Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.*

*Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.*

*Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år...*

*... Tilstanden til vvs-anlegget er for øvrig ikke vurdert."*

Kjøper overtok boligen 01.09.2008 (**bilag 1**).

I brev av 04.11.2009 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over sprekker i boligens pipe/røykrør (innerrør). Av reklamasjonen hitsettes:

*"Nylig, i forbindelse med installering av nytt ildsted i sokkeletasjen, ble det oppdaget sprekker i pipens innerrør flere steder. Skaden ble oppdaget av håndverker.*

*PEWI vil bli kontaktet for nærmere undersøkelse ... rapport ettersendes.*

*Verken boligens alder eller andre omstendigheter skulle tilsi at skader på pipe/røykrør var påregnelig. Det anføres at vilkårene for mangelsansvar er oppfylt, og det vil bli krevd prisavslag på bakgrunn av utbedringskostnadene."*

Pewi AS foretok kontroll av skorsteinen, og utarbeidet rapport datert 12.11.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

*"Skorsteinen ble kontrollert med kamera, speil og lommelykt.*

*Vi oppdaget langsgående sprekker i de to nederste røykrørsforingene på to sider, samt riss i en røykrørsforing over ildstedet i stue i 1.etasje.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Årsaken til sprekkene er det umulig å si eksakt, da disse kan ha oppstått i forbindelse med tidligere ovnsmonteringer og/eller at det har vært en sotbrann tidligere som ikke har blitt oppdaget. Sprekkene er av en slik art at vi anbefaler at skorsteinen rehabiliteres i hele lengden, før den benyttes til fyring. Skifte ut de røykrørsforingene som er skadet vil føre med seg usikkerhetene om at resterende foringer tåler belastningen og er i tillegg mer arbeidskrevende. Økonomisk vil kostnadene da bli høyere enn å totalrehabiliterer skorsteinen... ”.*

Utskiftning av røykkanalen ble i rapporten estimert til kr. 31 100,- eks. mva.

Selger uttalte seg om forholdet i e-post til selskapet datert 17.11.2009 (**bilag 7**). Av selgers forklaring hitsettes:

*”Da vi kjøpte huset i [eiendommen], fikk vi ingen informasjon om feil på pipe eller pipeløp, ikke muntlig eller skriftlig fra selger...  
Vi har ikke bodd i huset noen gang, men har leid det bort ett års tid til [leietaker]...  
Vi hadde takstmann da vi solgte til [kjøper], men heller ikke da ble det oppdaget noen feil ved pipa.  
Vi regner med at vår eierskifteforsikring dekker dette.”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 24.11.2009 (bilag 8). Ettersom selger ikke hadde bebodd eiendommen selv la selskapet til grunn at selger ikke hadde kjent til feil ved boligens pipe. Det forelå derfor ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet videre:

*”Det er her tale om en bygningsdel som er 18 år gammel, en utskiftning vil føre til en forlenget levetid og det må gjøres fradrag for dette. Uavhengig av en slikt fradrag vil ikke utbedringskostnadene overstige 3-5 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.*

*Vi kan, ut i fra det ovennevnte, ikke se at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt i denne saken.”.*

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 02.02.2010 (**bilag 9**). Av Klagen hitsettes:

*”[Kjøper] ønsker Klagenemndens vurdering av saken da hun ikke finner å kunne akseptere Protector's standpunkt.*

*Det viser seg at det ikke er gjennomført feiing av pipen på flere år. Dette er ikke opplyst til [kjøper], og mangelen ville vært avdekket av feieren på et tidligere tidspunkt dersom feiing var utført. [Kjøper] mener at manglende informasjon om regelmessig feiing innebærer brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.*

*I forhold til avhl. § 3-9, 2.pkt fastholdes det at verken alder (1991/1994) eller andre forhold som var kjent for [kjøper] skulle tilsi at skader på pipe/røykrør var påregnelig.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Utbedringskostnaden er betydelig, og mangelen er av en slik art at utbedring måtte foretas raskt ettersom den medførte at hovedoppvarmingskilden i boligen ikke kunne benyttes pga. brannfare.”*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 04.02.2010 (**bilag 10**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 22.02.2010 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at feil ved boligens røykrør til pipe ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt spørsmålet om misligholdt opplysningsplikt fra selgers side, bemerket sekretariatet:

*”Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har kjent til feil ved pipen utover det som ble opplyst i salgsdokumentasjonen. Det er heller ikke dokumentert at selger kjente til manglende feiing av pipe.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.”*

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt bemerket sekretariatet:

*”Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I salgsprospektet fremgikk det at boligen var bygget i 1991. I boligsalgsrapporten ble det videre bemerket at den tekniske tilstanden til pipe og ildsteder ikke var vurdert.*

*Sekretariatet er enig med kjøper i at salgsdokumentene ikke gir noen indikasjoner på at det foreligger feil med boligens pipe. Kjøper kunne således ikke forvente sprekker i pipens røykrør ved å lese disse dokumentene.*

*Det er imidlertid slik at mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt er streng og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være ”utvilsomt”. Videre vises det til nylig avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse HR-2010-00233-A.*

*Det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med ”ut fra kjøpesummen” eller forholdene ellers, jf. § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene sammenholdt med boligens kjøpesum utgjør i dette tilfellet ca. 2,4 % av kjøpesummen. Sekretariatet er av den oppfatning at dette er for lavt til å kunne utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet er videre av den oppfatning at det ved vurderingen av utbedringskostnadene sammenlignet med kjøpesummen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, må gjøres et fradrag i utbedringskostnadene*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*som følge av at ett 18 år gammelt røykrør blir erstattet med et nytt. Etter et slikt fradrag vil utbedringskostnadene ikke være av en slik størrelsesorden at vesentlighetskriteriet kan anses for å være oppnådd.*

*Sekretariatet er enig med kjøper i at utbedring av innvendig røykrør representerer et avvik fra hva kjøper måtte forvente. Utbedring av røret utgjør imidlertid ikke etter en helhetsvurdering et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.*

I e-post av 18.03.2010 klaget kjøpers advokat saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 12**). Videre ble det informert om at kjøper hadde avdekket ytterligere mangel ved boligen som hadde blitt meldt inn til selskapet. Det ble reklamert over dårlig fall på avløpsrøret til kloakken. Det hadde blitt avdekket tilbakeslag i rør på wc-rom i underetasjen. Det ble bedt om at KFEs vurdering måtte avvende frem til selskapet hadde vurdert den nye reklamasjonen, slik at forholdene kunne vurderes samlet i nemnda.

Det ble innhentet uttalelse og pristilbud fra Rørleggermester Gunnar Bekkelund vedrørende avløpsrør datert 19.03.2010 (**bilag 13**). Av rapporten hitsettes:

*”Kamerakjørt avløpsrør fra innvendig oppstikk til utvendig kum, røret har synket 1,5 meter fra kum. Det må graves opp på røret skifte eller rettes opp. Prisen på dette er med oppgraving, pukk, pigging i kum, evt. Skifte rør og igjenfylling. Med oppussing kr. 8000,- + mva.”*

Selskapet avviste igjen kjøpers krav i e-post datert 12.04.2010 (**bilag 14**). Her ble det anført:

*”Undertegnede har gjennomgått saken i lys av rørleggermester Bekkelund sin vurdering. Han bekrefter at feilen antakelig er fra gammelt av, og at dette er enkelt å utbedre. Dette er ikke forhold selger har kjent til.*

*Etter en samlet vurdering av alle forhold, kan vi ikke se at det er grunnlag for å endre vårt standpunkt i saken. det vises i denne sammenheng til vår avgjørelse av 24. November 2009, og uttalelse fra KKFE av 22.februar 2010. Det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.*

*Jeg legger inn KKFE på kopi, slik at nemnda kan foreta en samlet vurdering slik vi tidligere har blitt enige om...”*

Kjøpers advokat ba igjen KFE om å behandle saken i e-post datert 13.04.2010 (**bilag 15**). Her ble det bemerket:

*”Det forholdet (pipe) som er vurdert tidligere bes vurdert sammen med det nye forholdet (rør).*

*Begge skadene representerer svikt på sentrale funksjoner i boligen.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Skadeårsakene kan ikke tilbakeføres til aldersforringelse, og er følgelig ikke noe [kjøper] kunne forvente ved kjøpet av eiendommen. Skadens art er slik at de må utbedres for at boligens fyringsanlegg (eneste varmekilde) og det aktuelle avløp kan brukes.*

---

*Videre fastholdes det at utbedringene ikke representerer noen standardhevingsgevinst.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved boligens pipe og avløpsrør utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.