

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 262

08.09.11

### Saken omhandler:

Vannlekkasje fra vannledning.

Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1922, ble i juli 2010 solgt "som den er" for kr. 3 050 000,-. Overtakelsen fant sted 27.08.2010. I oktober 2010 reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje fra husets vanntilførsel. Kjøper hadde oppdaget at det suste i rørene og hadde fått opplyst fra rørlegger at dette skyldtes lekkasje og at vannledningen måtte skiftes ut. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at selger hadde trodd at susingen i rørene kom av at boligen var nær det offentlige ledningsnettet. Det var følgelig ikke en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få etter avhl. § 3-7. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fremholdte at selger måtte ha hatt kjennskap til susingen i rørene og at dette skyldtes lekkasje. Det var følgelig opplysninger som hadde blitt tilbakeholdt overfor kjøper ved salget. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at vannlekkasjen fra vannledning verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til KFE og fastholder at forholdet utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr.62 462,- inkl. mva iht fremlagte fakturaer fra kjøper.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen, utgjør et forhold en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra sakens dokumenter er det på det rene at selger var kjent med susingen i rørene. Nemnda legger også til grunn at det er et rørbrudd som forårsaker susingen. Med bakgrunn i de opplysninger nemnda har, er det imidlertid ingen holdepunkter for at selger var kjent med at det var en lekkasje fra rørene eller måtte kjenne til dette.

Spørsmålet for nemnda er etter dette om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningen om susingen i rørene, når selger ikke hadde noen kjennskap til rørbruddet og derav lekkasjen.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Om det kan legges til grunn som allment kjent at susing i rør kan ha en sammenheng med vannlekkasje, ville klager måttet kunne forvente at opplysning om susingen ble formidlet til ham før avtaleinngåelsen. Slik nemnda vurderer det, kan det imidlertid ikke legges til grunn som allment kjent at susing i rør har sammenheng med vannlekkasje. Av reklamasjonen som klager fremsatte overfor selskapet, fremgår det at susingen i rørene ble oppdaget rett etter overtakelsen. Klager anså ikke dette som noe unormalt og reklamerte først da en slektning, som hadde tidligere erfaring med vannlekkasjer, påpekte at susingen ikke var normal. Klagers egen oppfatning av situasjonen viser etter nemnda sin oppfatning derfor at sammenhengen mellom susing i rør og vannlekkasjer ikke er noe allmennheten må kjenne til. Klager oppfattet i utgangspunktet situasjonen på samme måte som selger gjorde. Med dette som bakgrunn, finner nemnda at selger ikke hadde plikt til å opplyse om susingen i rørene.

Da klager selv ikke anså susing i rørene som urovekkende, kan for øvrig nemnda vanskelig se at selgers videreformidling av opplysningen ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-853

Enebolig ble i juli 2010 solgt "som den er" for kr. 3 050 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Byggeår*  
1922.

... *Standard*  
*Eiendommen fremstår som meget innbydende og holder en god standard.*"

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 1979, og hadde bodd i boligen i 36 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

*”Pkt. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Nei.”.*

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen datert 05.06.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*”... Byggeår: 1920, iflg. eier.*

*... VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*

*Ledningsnett for sanitærinstallasjoner*

*Beskrivelse: Rørøpplagg i plast og kobber ... TG: 1.”.*

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 27.08. 2010, jf. overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved brev datert 15.10.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over mulig lekkasje i husets vanntilførsel. Av reklamasjonen hitsettes:

*”Vi overtok huset 27.august 2010. To dager etter gikk vi i gang med å rive kjøkkenet. I den forbindelse hørte vi at det suste i vannrørene etter at vi hadde skrudd igjen hovedkranen. Dette var første gang vi ble oppmerksomme på at det suste i rørene – både når stoppekranen var åpen og igjen. Da vi ikke har eid enebolig tidligere, har vi ikke tenkt på dette som unormalt. Det var først da vi fikk besøk av en slektning (6.oktober 2010), som tidligere hadde hatt vannlekkasje i eget hus, at vi fikk påpekt at dette ikke var normalt. Vi tok da kontakt med rørlegger Harald Amundsen hos Brevik VVS AS ... og konstaterte umiddelbart at dette mest sannsynlig dreier seg om en større lekkasje i husets vanntilførsel.*

*Rørlegger Amundsen har nå tatt ansvaret for å varsle [kommunen] om at de må komme og peile vannlekkasjen. Vi vet derfor på nåværende tidspunkt ikke omfanget av skaden, men rørleggeren mener at dette må være en skade som har vært der og utviklet seg over lengre tid. Opplysningen om susing i rør burde derfor vært formidlet til oss, via egenerklæring, tilstandsrapport eller prospekt, før vi la inn bud på eiendommen. Da kunne vi undersøkt saken med fagmann, fått et kostnadsoverslag og vurdert det inn i både bud og oppussingsobjekt.”.*

Ved brev datert 07.08.2009 (feildatert) (**bilag 7**) opplyste selskapet om at forholdet først måtte meldes for villaforsikringen. Det ble også bedt om at kravet ble dokumentert. Selskapet bemerket til slutt at det kunne synes som at rørene hadde utlevd sin forventede levetid.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 11.11.2010 (bilag 8) opplyste kjøper at utbedringskostnadene for vannledningen samlet ville utgjøre kr 71.000,- inkl mva, og at villaforsikringen deres ville dekke 14.200,- av dette. Vedlagt kjøpers e-post fulgte prisoverslag for graving, snekkerarbeider og VVS-arbeider (vedlagt bilag 8).

Ved e-post datert 18.11.2010 opplyste Gjensidige forsikring at kjøpers villaforsikring dekket rørbrudd med 100 % de første 20 år og at det deretter ville bli foretatt et fradrag med 5 % pr år, dog maksimalt 80 % fradrag. (bilag 9).

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 24.11.2010 (bilag 10). Når det gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket selskapet:

*"Vi har fått opplysninger i fra dere om at selgerne skal ha innrømmet å ha hørt susing i rørene i mange år. Derfor mener dere at de burde ha opplyst om dette til dere.*

*Skaden i denne saken er en vannlekkasje som har pågått i noe tid i følge dere. Imidlertid sier selgerne til oss at de har hørt denne susingen helt siden de selv kjøpte boligen i 1979. Da fikk de høre fra de som solgte huset at susingen kom av at det kommunale nettet ligger kun 3-4 m i fra husgrensen.*

*Det er lite sannsynlig at denne vannlekkasjen har vært pågående i så mange år som selgerne har bodd i boligen. Det er dermed ikke årsakssammenheng mellom susingen og vannlekkasjen.*

*Selgerne har på sin side fått opplysninger om hva susingen kom i fra, og blitt beroliget om at dette ikke er et problem. Det er dermed ikke noe som kjøper kan ha grunn til å regne med å få opplysninger om etter avhendingsloven § 3-7 om manglende opplysninger...".*

Videre bemerket selskapet følgende vedrørende avhl. § 3-9, 2.pkt:

*"... Når det gjelder vår vurdering så legger vi til grunn at utbedringskostnadene i dette tilfellet er 71000,- kroner inkludert merverdiavgift. Vi er oppmerksomme på at villaforsikringen vil dekke 20 % av dette.*

*Ut i fra alderen på kobberrørene som er 50-60 år gamle så ser vi oss nødt til å trekke aldersfradrag på 60 % i fra utbedringskostnaden. Da står vi igjen med 28 400,-.*

*Selv før vi tar et slikt fradrag, så er utbedringskostnadene så lave i forhold til Høyesteretts krav at det klart ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det dere kunne forvente på avtaletidspunktet."*

Kjøper fastholdte sitt krav overfor selskapet i brev datert 30.11.2010 (bilag 11). Her anførte kjøper:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Vi stiller oss undrende til at jurister på deres kontor kan konkludere med at det ikke er årsakssammenheng mellom susing i rør og vannlekkasje. Vi synes også at det virker umulig at selger i løpet av 36 år har fått pusset opp 2 bad, 1 kjøkken og ett vaskerom, uten at noen fagpersoner har kommentert susingen. I forbindelse med vår oppussing har vi hatt tre forskjellige rørleggerfirmaer på besøk. Alle har kommentert susingen og en sannsynlig stor vannlekkasje.*

*Vi kommer i løpet av helgen [...] til å få utbedret skaden. Dersom susingen da opphører burde dette vise en klar årsakssammenheng mellom vannskade og susing i rør. Dersom dere ønsker å sende en egen fagmann for å undersøke susingen i forkant av reparasjonen må dette gjøres før...".*

Ved brev datert 27.01.2011 opplyste kjøper at vannskaden hadde blitt utbedret (**bilag 12**). Det ble videre opplyst at kjøperne hadde hatt en egeninnsats på ca 28 timer, og at denne burde verdsettes til kr 200,- pr time. Det vedlegges også faktura for arbeidet. Vedlagt kjøpers brev fulgte faktura fra Helgesen Rør AS på til sammen kr. 58 404,- inkl. mva, og faktura fra Kjeldal Elektro AS (**vedlagt bilag 12**).

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 01.02.2011 (**bilag 13**). Her bemerket selskapet blant annet:

*"... Selgerne er vanlige forbrukere som ikke kan forvente å forstå at klokking innebærer vannlekkasje. De har i tillegg fått opplysninger som tilsier at det ikke skulle være et problem av tidligere huseier.*

*Det er dermed ikke noe som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om etter avhendingsloven § 3-7 om manglende opplysninger.*

*Hvorvidt det er årsakssammenheng mellom klokkingen og vannlekkasjen er derfor av liten betydning i og med at vilkårene i loven ikke er oppfylt...*

*... Når det gjelder utbedringskostnadene så utgjør dette 62 462,- i følge de fakturaene vi har fått tilsendt. Ut i fra dette vil vi måtte ta et vesentlig fradrag fordi rørene er 50 – 60 år gamle. Når dette fradraget tas så sitter vi tilbake med 24 848,-. Vi er oppmerksomme på at villaforsikringen vil dekke 20 % av dette.*

*Kravet fra Høyesterett er som nevnt at utbedringskostnadene må ligge på 5-6 % av kjøpesummen for at vesentlig avvik skal kunne foreligge. Deres utbedringskostnader utgjør etter fradraget mindre enn 1 % av kjøpesummen på 3 050 000,-."*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 10.03.2011 (**bilag 14**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Tidligere eier har innrømmet at det suste i rørene. Dette er en opplysning vi burde vært informert om før vi la inn bud på eiendommen. Forrige eier sier derimot at susingen har vært der helt siden de*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*overtok huset i 1979 og at de den gang hadde fått forklart at susingen skyldtes husets beliggenhet i forhold til hovedvannledningen. Dette betviler vi og utførende rørlegger sterkt...*

*... Vi mener at det i denne saken er snakk om manglende opplysninger. På tross av hva alle rørleggere vi har vært i kontakt med sier, så betvilte Protector innledningsvis at det var noen årsakssammenheng mellom susing i rør og vannlekkasje. Denne årsakssammenheng ble bevist ved at vi utbedret vannlekkasjen og all susing ble borte ... Så lenge det er påvist årsakssammenheng mellom susing i rør og lekkasjen, og det er svært lite sannsynlig at lekkasjen har eksistert så lenge forrige eier har bodd i boligen (siden 1979), så må lekkasjen, og dermed susingen, ha oppstått mens forrige eier bodde i boligen. Dette er opplysninger som vi burde vært informert om før vi la inn bud på boligen.*

*Vi har ved flere anledninger stilt spørsmålstegn ved hvordan forrige eier kan ha pusset opp to bad og et kjøkken, uten at noen av de utførende rørleggerne har kommentert susingen. Dette har vi aldri fått svar på. Vi har hatt flere rørleggere på besøk ifm vår egen oppussing og samtlige har uoppfordret kommentert at det suser i rørene, noe som tyder på lekkasje... ”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.04.2011 (**bilag 15**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at vannlekkasje i fra vannledning verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det synes å være enighet mellom partene om at selgerne har kjent til susingen i rørene.*

*Sekretariatet vurderer 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 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 slike opplysninger ikke har blitt gitt.*

*I dette tilfellet er det erkjent at selgerne har kjent til susingen. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at selgerne kjente eller måtte kjenne til at det var feil ved vannledningsnettet.*

*Sekretariatet finner ikke at det forhold at selgerne i sin eiertid har pusset opp to bad gjør at selgerne måtte kjenne til at det kunne være lekkasje i vannledning.*

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

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom det er, objektivt sett, et avvik mellom de opplysninger som er gitt og slik eiendommen faktisk er. I forarbeidene til bestemmelsen er det videre uttalt følgende om vurderingen: ”Dei opplysningane det er snakk om, må vere konkrete og i ei viss*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*utstrekning vere spesifiserte. Kjøparen må ha hatt grunn til å lite på opplysningane” (Ot.prp.nr. 66, 1990-91 på side 90). Etter dette foreligger det altså en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom selger, eller noen som opptrer på vegne av selger, har gitt en uriktig opplysning i forbindelse med salget.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Endelig vurderer sekretariatet hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*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 følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det skal foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilenes art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*I boligsalgsrapporten er VVS gitt tilstandsgrad 1. Det taler for at kjøper kunne ha en forventning om at det ikke skulle inntreffe brudd i vannledninger kort tid etter overtagelsen.*

*Imidlertid er det tale om en bolig fra 1920. Det er i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger om at vannledninger i eller til boligen er skiftet siden byggeår. Det måtte derfor være påregnelig for kjøperne at slike måtte skiftes i løpet av relativt kort tid. Det taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Videre må det legges vekt på at utbedringskostnadene tilsvarer kun 2,3 % av kjøpesummen, selv uten at det er foretatt eventuelle fradrag for standardheving eller at deler av skaden dekkes av villaforsikringen. Det er langt under hva som i henhold til rettspraksis kan anses for å utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Sekretariatet finner etter dette at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, og at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”.*

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 11.05.2011 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”Nedenfor følger punktene vi mener vi ikke har fått en ordentlig forklaring på:*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

1. *Det faktum at utførende rørlegger og Protector selv [...] sier at "... det er lite sannsynlig at vannlekkasjen har vært pågående i så mange år som selgerne har bodd i boligen..". Videre skriver Protector at "... Det er dermed ikke årsakssammenheng mellom susingen og vannlekkasjen.". Ved at vi nå har utbedret skaden og susingen er borte har vi bevist at det var en årsakssammenheng mellom susing i rør og vannlekkasje. Dermed mener vi at lekkasjen, med tilhørende susing, har oppstått mens selger bodde i boligen. Dette er opplysninger vi burde ha fått opplyst. Hvorfor ble ikke dette vektlagt mer i denne saken?*
2. *Så vidt oss bekjent skal ikke kravets størrelse ha innvirkning på saken så lenge det kan konstateres at det er snakk om manglende opplysninger. Det er erkjent at selgerne har kjent til susingen. Dette burde da vært formidlet til oss før vi la inn bud, hels via egenerklæringen ... Dersom vi hadde vist at vi måtte utbedre en stor vannlekkasje på over 70 000 kroner umiddelbart etter innflytting, ville dette naturligvis hatt en innvirkning på vårt bud. Vi mener også at det er vesentlig at skaden faktisk hadde skjedd før vi kjøpte boligen og ikke etter at vi overtok."*

Selskapet innga sine kommentarer til KFE ved e-post datert 13.05.2011 (**bilag 17**). Her bemerket selskapet:

*"Selger har opplyst til oss om at de har vært klar over susingen. Imidlertid har den vært der siden de kjøpte boligen. Da fikk de betryggende informasjon i fra selger om at susingen kom av at det kommunale nettet lå 3 m i fra husveggen. Selger var med andre ord i god tro om at det ikke var noe galt på rørene.*

*Selgerne er vanlige forbrukere. For å kunne se sammenhengen mellom susing i rør og en eventuell vannlekkasje så må man være fagmann. Det kan ikke forventes at en forbruker sitter inne med en slik kunnskap.*

*Vi mener at selger ikke hadde grunn til å opplyse kjøper om dette ut i fra den oppfatningen de hadde av saken."*

\*\*\*

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