

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 260 08.0911

Saken omhandler:

Ødelagte vann- og avløpsledninger, avhendingsloven § 3-8.

Enebolig oppført i 1923, ble i mai 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 450 000,-. Overtakelsen fant sted 01.06.2010. I desember 2010 reklamerte kjøper til selskapet over tette avløpsrør. Det ble foretatt rørinnspeksjon av boligens spillvannsledning, hvor det ble avdekket at glasert rørende hadde blitt tråkket ned ved fornyelse av rør i vaskerom, noe som hadde ført til stor vannfylling på ledningen. Det ble også avdekket grus og papir inne i ledningen. I tillegg ble det oppdaget at det var gamle glaserte leirrør på deler av vannledningen, og at røret hadde tverrforskjøvede rørskjøter. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger om boligen forut for avtaleinngåelsen, ettersom det i salgsdokumentene og av selger ble opplyst at det var lagt nye vannrør inn til eiendommen. Kjøper hadde derfor en berettiget forventning om at rørene inn til boligen var skiftet. Selskapet avsto imidlertid kjøper krav med den henvisning at uttrykket ”inn til eiendommen” må forstås som at det kun hadde blitt lagt nye ledninger til eiendomsgrensen, og at kjøper selv måtte bære risikoen for at de tolket uttrykket på en annen måte. Det var følgelig ikke gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Subsidiært var ikke innvirkningskriteriet oppfylt. Etter gjentatte avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at skadeforholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Selskapet er uenig med sekretariatets lovtolkning, og har bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 109 750,- inkl. mva. i utbedringskostnader + spyling og takst kr. 15 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er om opplysningene om at det var lagt nye avløps- og vannrør inn til eiendommen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. I henhold til denne bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og disse må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Opplysningen kjøper gjør gjeldende er uriktig, er opplysningen i salgsoppgaven om at det er ”...nye avløps/vannrør inn til eiendommen...”. Nemnda er ikke uenig med selskapet i at opplysningen kan forstås slik at det kun er skiftet rør frem til tomtegrensen. En slik tolkning bygger imidlertid etter nemndas oppfatning på en streng bokstavfortolkning av

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

opplysningen som er gitt. Denne tolkningen er etter nemndas oppfatning ikke den mest naturlige. En kjøper som får den nevnte opplysningen vil, dersom ikke andre opplysninger er gitt, normalt legge til grunn at rørene er skiftet helt fra den kommunale hovedledningen og til boligens yttervegg. Dette fremstår som den mest naturlige tolkningen av opplysningen. I denne saken styrkes denne forståelsen også av at opplysningen om at det er lagt nye rør til "eiendommen" står i samme setning hvor det også er påpekt at "eiendommen" er vesentlig påkostet. Den sistnevnte bruken av ordet "eiendommen" henspeiler åpenbart på boligen, ikke tomten. Å gi ordet "eiendommen" to ulike betydninger når det står i samme setning, gir liten mening. Det synes etter dette klart at man med henvisning til "eiendommen" i salgsoppgaven mener boligen på eiendommen. Etter dette legger nemnda til grunn at det er gitt en uriktig opplysning.

Dersom en annen tolkning av opplysningen legges til grunn, er opplysningen etter nemndas syn klart misvisende. Også slike opplysninger omfattes av lovens § 3-8. Nemnda viser i denne sammenheng blant annet til Hagstrøm; Obligasjonsrett s. 131-132 og Selvig/Lilleholt; Kjøpsrett til studiebruk (4. utg.) s. 391. Tydeligst på hvorfor også en slik misvisende opplysning omfattes av det objektive ansvaret for uriktige opplysninger er Ot.prp. nr. 25 (1973-74) s. 38 og s. 76 hvor det fremheves at slike "halvsannheter" – som det i tilfelle er tale om – er like farlige for en kjøper som positivt uriktige opplysninger.

Når det gjelder innvirkningskriteriet er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 05.04.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-848

Enebolig ble i mai 2010 solgt "som den er" for kr. 2 450 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Pen og velholdt enebolig som er modernisert/påkostet i perioden 2001 – 2006..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... **Standard:**

... **Generelt:**

Pen enebolig med gjennomgående bra standard.

Eiendommen er vesentlig påkostet /modernisert i perioden 2001 – 2006 med bla. [...] nye avløps/vannrør inn til eiendommen...”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1997 og hadde bodd i boligen i 13 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

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

Det ble videre utarbeidet boligsalg rapport over boligen datert 22.03.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*”... **Rapportsammendrag***

... Boligen holder en normal god standard og er i vedlikeholdsmessig stand...

*... **TEKNISKE ANLEGG:** ... røranlegg for vann og avløp er ikke vurdert...”.*

Kjøper overtok eiendommen 01.06. 2010 (**bilag 1**).

Ved e-post datert 22.10.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over tette avløp i boligen. Det ble varslet om at det ville bli igangsatt ytterligere undersøkelser for å avdekke skadens årsak/omfang.

Feilsøk AS utarbeidet rapport fra rørinnspeksjon av boligens spillvannsledning datert 13.12.2010 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

”Inspeksjon utført fra stakeluke på opplegg i vaskerom i kjeller og medstrøms.

Ledningen er lagt av plast og glaserte lerrør. Stor vannfylling fra 1,5 til 2,7 meter. Vi tror årsak til vannfylling: Ved fornying av rør i vaskerom er glasert rørend mulig tråkket ned, dette kan hende at ingen la merke til.

Videre ligger det grus i ledningen fra 2,9 til 6,7 meter. Det ligger også papir og grus i gren på 4,2 meter. Det ligger også papir og grus i gren på 4,2 meter. Det er stedvis noe grus andre steder i ledningen også.

Det glaserte lerrøret har flere noe tverrforskjøvende rørskjøter.

Inspeksjon avsluttet på 20,3 meter i hovedledning.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vi tror tetting oppstår fra 1,5 til 6,7 meter grunnet vannfylling og grus.

Hvis feilen skal utbedres bør ledningen fornyes fra start vannfylling til forbi grenrør og videre bør ledningen spyles så den er helt tom for grus.

Vi gjør oppmerksom på at det er gamle glaserte lerrør fra 2,1 til 18 meter.”.

Ringerike Septikservice AS innga tilbud på rehabilitering av rørene 03.01.2011 (**bilag 7**). Det fremkom av tilbudet at rørene kunne utbedres for kr 52.000,- inkl mva.

Oras Kongsberg AS innga tilbud på rørleggerarbeider og oppigging og støping av nytt gulv 13.01.2011 (**bilag 8**). Det fremkom av tilbudet at arbeidene kunne utføres for kr 57.750,- inkl mva. Det fremkom videre at det ble ansett som nødvendig å pigge opp hele gulvet på vaskerommet for å kunne utbedre feil på anlegget og reparere manglende fall.

Kjøper opprettholdte kravet i e-post datert 19.01.2011 (**bilag 9**). I e-posten ble det opplyst at det tilkom kostnader på kr 14.000,- for avdekking av skaden og spyling i tillegg til de dokumenterte kostnadene, og at det kunne tilkomme kostnader til bygningsmessige arbeider. Det ble anført at det rettslige grunnlaget for kravet var brudd på opplysningsplikten.

Selskapet avslo kjøpers krav i e-post datert 28.01.2011 (**bilag 10**). Her ble det bemerket:

”Av salgsoppgaven fremkommer det at det er ”nye avløps/ vannrør inn til eiendommen”.

Etter vår mening er det lagt nye rør inn til eiendommen, altså ved dennes grense. Det er ikke gitt opplysninger om at det er lagt nye rør inn til selve boligen. Kjøper står selv nærmest til å bære risikoen for sin egen oppfatning av hva som ligger i ordet ”eiendommen”.

Vi kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger i saken, jf. avhl. § 3-8.”.

Kjøper opprettholdte kravet sitt i e-post av 01.02.2011 (**bilag 11**). Her bemerket kjøper:

”Det opprettholdes fra denne side at det foreligger en uriktig opplysning ved salget. Det er opplyst om at rør er skiftet inn til eiendommen. Det er avdekket tilbakeslag og gamle rør fra under vaskerommet til tomtegrensen.

Våre klienter kunne etter vår oppfatning ha forventet at rørene til boligen var skiftet. Å legge avgjørende vekt på ordet ”eiendommen” synes ikke å være riktig.

I vurderingen av om avhl § 3-8 får anvendelse må man vurdere de samlede opplysninger. De samlede opplysninger i prospektet taler for at man kan forvente nye rør til boligen. Videre er det ikke nevnt noe om rør i boligsalgsrapporten.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det bes om å ta en ny vurdering av saken... ”.

Ved e-post datert 01.02.2011 opplyste kommunen at avstanden fra boligen til kommunal avløpsledning var ca 7 meter **(bilag 12)**.

Selskapet fastholdte sitt avslag ved e-post datert 21.02.2011 **(bilag 13)**. Det ble bemerket at det ikke hadde kommet nye momenter i saken som ledet til en endring av selskapets standpunkt.

Ved e-post datert 22.02.2011 opplyste Feilsøk avløp AS til kjøper at det var stor sannsynlighet for at rørene var tett ved innflyttingen dersom avløpet hadde blitt benyttet på samme måte av selger **(bilag 14)**.

Selskapet opprettholdte på nytt sitt avslag ved e-post datert 22.02.2011 **(bilag 15)**. Her bemerket selskapet:

”Avgjørende for mangelsvurderingen er hvordan uttrykket ”inn til eiendommen” i salgsprospektet er å forstå.

Vi tolker uttrykket dit hen at det er nyere rør inn til eiendomsgrensen. Kjøper må selv stå ansvarlig for sin egen tolkning av uttrykket. Det er eiendommen, i sin helhet som er solgt, jf. kjøpekontrakten, og ikke boligen som en selvstendig enhet.

Da det ikke er gitt opplysninger om utskifting av innvendige rør kan vi ikke se at kjøper har en berettiget forventning om nye rør inne i selve boligen. Av vedlagte dokumentasjon fremkommer det også at vannfyllingen er etter 1,5 meter, hvilket er innendørs.

Etter vår vurdering vil ikke opplysningen ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2 ledd. Det legges her vekt på at det er på det rene at deler av ledningen faktisk er skiftet.

Vi opprettholder vårt standpunkt i saken.

Da det er tale om vannfylling i avløpsledningen bes det opplyst om villaforsikringen er kontaktet, da skader/feil på rør erfaringsmessig dekkes av villaforsikringen.”.

Ved e-post datert 02.03.2011 ba kjøper om at Protector Forsikring ASA også skulle ta stilling til om det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum **(bilag 16)**.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i e-post datert 03.03.2011 **(bilag 17)**. Her bemerket selskapet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Spørsmålet om det er gitt uriktige opplysninger er etter vår oppfatning begrenset til å gjelde rør som ligger utenfor eiendomsgrensen. Etter vår vurdering vil ikke opplysningen ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2.ledd.

Når det gjelder vannsamlingen innvendig er dette et skjult forhold. Individuelt sett er forholdet for lite til å statuere vesentlig mangel, jf. § 3-9, 2.pkt.”

Ved brev datert 03.03.2011 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (bilag 18). Av kjøpers klage hitsettes:

”Det er anført fra vår side at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7, 3-9 og 3-9 annen setning.

Hva gjelder avhl § 3-7 legges det avgjørende vekt på årsaken til tilbakeslaget, og uttalelsen fra Jens Berget fra Feilsøk av 22.februar. Det blir her skrevet at det er stor sannsynlighet for at ledningen var tett også før kjøperne flyttet inn...

... Hva gjelder vår anførsel om avhl § 3-8 er det på det rene at det er opplyst i salgsoppgaven at boligen er vesentlig påkostet og modernisert. Det står videre at det er ”nye avløps/vannrør inn til eiendommen m.m”. Vann og avløpsrør er for øvrig ikke vurdert i boligsalgsrapporten. Dette til tross for at dette skal vurderes iht retningslinjer som gis for utferdigelser av boligsalgsrapporter.

Totalt sett gir disse opplysninger kjøper en berrettiget forventning om at det er nye vann og avløpsrør. Det skal også her bemerkes at det ved overtakelsen ble gitt en vhs kassett med rørfilming, samt at selger muntlig opplyste om at rørene var helt nye.

Protectors skadebehandler har tolket ordlyden ”inn til eiendommen” slik at dette ikke kan forstås som at det er nye rør fra selve huset til tomtegrensen. Altså, ifølge [selskapet] må denne opplysningen forstås dit hen at det er kun nye rør fra eiendomsgrensen til det kommunale ledningsnett.

Dette kan etter vår oppfatning ikke være en korrekt tolkning. Det avgjørende og sentrale vurderingstema er jf rettspraksis hvordan opplysningene fremstår totalt sett for kjøper. Enn videre kan ikke kjøper være den som skal bære risikoen for at opplysningene som gis er klare. Dette vil i så fall stride mot kravene mot selgers opplysningsplikt, hvilken er svært sentral i avhendingssaker, samt den alminnelige kontraktsrettslige regelen om at dersom noe er uklart, er det den som har utferdiget dokumentet som må bære risikoen for dette.

Det bør også være klart at kjøper ikke kan pålegges å tolke ordlyden slik [selskapet] gjør i sitt arbeid som juridisk skadebehandler.

All den tid man skal legge [selskapets] fortolkning til grunn vil det uansett foreligge uriktige opplysninger ved dette salget.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er totalt 21,3 meter fra boligen til det kommunale ledningsnett. Fra boligen er det 14,3 meter , og 7 meter til tomtegrensen til den kommunale hovedledningen...

... Det er således dokumentert i saken at selv rørene utenfor tomtegrensen, totalt 7 meter, ikke er nye. Det vil si at det er kun 2 meter som er nye og 5 er gamle.

Det foreligger etter vår klare oppfatning en uriktig opplysning ved kjøpet.

Dette er klart egnet til å innvirke på kjøpet. Dette er også grunnen til at det i prospektet er fremhevet at det er nye vann og avløpsrør – nettopp fordi denne type opplysninger er kjøpsmotiverende.

Det anføres subsidiært at det også er grunnlag etter avhl § 3-9 annen setning.

Boligen er i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente. Forholdet må utbedres. Dette koster kr 109 750,-. Dette utgjør 4,45 % av kjøpesummen. I tillegg har det vært behov for å spyle to ganger og kjøre en videoinspeksjon. Dette har kostet kr 15 000,- og vil være en del av prisavslaget.

De totale kostnadene utgjør dermed 5,1 % av kjøpesummen.

Da det er opplyst at bygningsdelene er nye innebærer dette samlet sett et vesentlig avvik fra det man kunne forvente... ”.

Selskapet uttalte seg om saken til KKFE ved brev datert 10.03.2011 (**bilag 19**). Av selskapets brev hitsettes:

”Avhl. § 3-7

Selger ... opplyser at hun ikke har kjennskap til tilbakeslag av kloakk.

Av e-posten til Jens Berget 22.02.2011, antar han at ledningen har vært tett dersom den ble benyttet på samme måte av selger.

Denne side ser grunn til å bemerke at uttalelsen i fra Jens Berget kun er en antagelse. Selger er en enslig dame, mens kjøper er en familie. Det foreligger dermed en stor bruksendring av avløpsledningen.

Vi finner det ikke bevist at selger har hatt kjennskap til tilbakeslag av kloakk.

Avhl. § 3-8

Av salgsoppgaven fremkommer det at det er ”nye avløps/vannrør inn til eiendommen”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Av kjøpekontrakten fremkommer det at eiendommen, som en helhet, er kjøpt for kr 2.450.000,-.

En naturlig ordlydstolkning av ordet "eiendommen" må forstås dit hen at den omfatter boligen med tilstøtende uteareal, hvor eventuelle gjerder eller andre synlige markeringer danner eiendomsgrensen.

Da det ikke er gitt opplysninger om nye rør inn til selve boligen, kan ikke selger lastes for at kjøper tolker uttrykket "eiendommen" utvidende. Kjøper står nærmest til å bære risikoen for hvordan han selv tolker uttrykket "inn til eiendommen".

Denne side kan ikke se at uttrykket skaper forventning om nye rør inn til selve boligen.

Deler av utvendig ledning utenfor eiendomsgrensen er skiftet. Etter vår vurdering er forholdet av såpass liten karakter at opplysningene ikke ville ha innvirket inn på avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2 ledd.

Avhl. § 3-9, 2.pkt

Vannfyllingen på ledningen under kjellergulvet representerer en skjult mangel.

Kostnadene for å utbedre vannfyllingen utgjør kr 57.750,- og ny utvendig ledning utgjør kr 52.000,- totalt kr 109 750,-.

Utbedringskostnadene utgjør 4,47 % av den totale kjøpesummen. Dette er ikke kvantitativt nok til å statuere mangel. Når det gjelder det kvalitative element vises det her til at det ikke er funnet skader på ledningen utvendig. De eneste skadene som er funnet er vannfyllingen under kjellergulvet.

Kostnadene i forbindelse med spyling og takst utgjør en erstatningspost og skal dermed ikke tas med i beregningen av et eventuelt prisavslag.

Vi opprettholder vårt standpunkt i saken."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 24.03.2011 (**bilag 20**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 05.04.2011 (**bilag 21**). Sekretariatet kom til at de ødelagte avløpsledningene utgjorde mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-8. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

"Det følger av avhendingsloven § 3-8 at eiendommen vil ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet oppfatter saken dit hen at det er lagt ny ledning de første 2,1 meter av strekket, og at det deretter er gammel ledning fremt il 18 meter.

I salgsoppgaven var det opplyst at eiendommen var vesentlig påkostet/ modernisert i perioden 2001-2006 med blant annet nye avløps/vannrør inn til eiendommen.

En ren ordlydsfortolkning av salgsoppgaven kan tilsi at det er nye rør frem til tomtegrensen. Sekretariatet finner imidlertid, under noe tvil, at opplysningene normalt vil forstås som at det er lagt nye rør frem til boligen.

Sekretariatet finner etter dette at det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Spørsmålet blir så om man kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen.

Vann- og avløpsledninger er normalt relativt kostnadskrevenende å utbedre/ legge om. Opplysninger om ny vann- og avløpsledning vil derfor medføre at kjøper forvente at kostnad til utskifting av slike ikke vil påløpe den første tiden etter overtagelsen. Det tilsier at en opplysning om ny vann- og avløpsledning normalt vil være kjøpsmotiverende. Det er ikke sannsynliggjort at opplysningen i dette konkrete tilfellet ikke har vært det. Sekretariatet finner det derfor overveiende sannsynlig at den uriktige opplysningen i dette tilfellet har innvirket på avtalen.

Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer etter dette ikke om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller 3-9, annet punktum.

Da Protector Forsikring ASA ikke har utmålt prisavslag i denne saken avstår Sekretariatet fra å vurdere prisavslagens størrelse."

Selskapet påklaget sekretariatets avgjørelse inn til KFE ved brev datert 27.04.2011 (**bilag 22**). Av selskapets klage hitsettes:

"Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet frem til, under noe tvil, at opplysningene om at det er lagt nye rør inn til eiendommen normalt vil forstås som at det er lagt nye rør frem til boligen. Denne side er uenig i tolkningen til sekretariatet.

I salgsdokumentene er det gitt opplysning om at det er lagt nye vann- og avløpsrør inn til eiendommen. All den tid det fremkommer spesifikke opplysninger om hvor rørene er lagt, og at disse grenser til eiendommen, har ikke kjøper grunn til å forvente at det er lagt nye rør inn til selve boligen. Det vises i denne sammenhengen til kjøpekontraktens § 1, hvor det er inngått avtale om kjøp av eiendommen, tomteareal og bygning, og ikke boligmassen isolert sett.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Denne side kan ikke se at opplysningen om nye rør til eiendommen skader forventning om nye rør inn til selve boligen. Kjøper bærer selv risikoen for sin egen tolkning av opplysningene i salgsoppgaven. Selger kan ikke lastes for at kjøper tolker uttrykket "eiendommen" utvidende.

Deler av den innvendige ledning utenfor eiendomsgrensen er skiftet. Etter vår vurdering er forholdet av såpass liten karakter at opplysningene ikke ville ha innvirket på avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2.ledd. ...".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt gamle og ødelagte avløpsledninger gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-8.