

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 508

21.9.2015

Saken omhandler:

Dårlig vanntrykk.

Avhendingsloven §§3-7, 3-8 og 3-9.

Enebolig oppført i 1964, ble i februar 2014 solgt «som den er» for kr. 3 700 000,-. Overtakelse fant sted juni 2014. Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA («Selskapet») 19.02.2015 over dårlig vanntrykk i boligen. Selskapet avviste reklamasjonen og viste til at selger ikke hadde opplevd problemer med vanntrykket i sin eiertid, og at bygningsdelens alder uansett gjorde utbedringer påregnelige. Kjøper opprettholdt reklamasjonen og bestred at selger ikke var kjent med det dårlige vanntrykket, da det allerede ved overtakelse var så dårlig trykk at det var vanskelig å skylle såpe ut av håret. Selskapet opprettholdt avslaget, og anførte at endret bruksmønster vil kunne ha innvirkning på hvordan man oppfatter vanntrykket i boligen. Selskapet bestred at selger kjente til dårlig vanntrykk. Det eneste selger var kjent med var at trykket ble svakere når man benyttet flere uttak samtidig. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet kom til at saken måtte avvises pga. manglende dokumentasjon. Kjøper klaget saken inn til KFE, og oversendte dokumentasjon på skaden og pristilbud for utbedring. KKFE besluttet at saken måtte behandles på nytt i sekretariatet. Sekretariatet kom til at det dårlige vanntrykket i boligen ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens regler. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 73 950,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke er bedt om å ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

Etter en gjennomgang av klagers klage til KFE av 11.7.2015 (Bilag 15), Fremstår det som om feilen ved vannledningen er utbedret. Klagen med dens tilhørende dokumenter inneholder imidlertid ingen opplysninger eller dokumentasjon over utbedringskostnadene. Det krav klager fremsatte i sin klage av 4.5.2015, (Bilag 12), synes etter dette ikke lenger relevant.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Da nemnda ikke er kjent med kravets størrelse, kan den ikke foreta en realitetsvurdering av saken. Klagen avvises derfor. Det vises her til her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav D.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1456(2)

Enebolig ble i februar 2014 solgt «som den er» for kr. 3 700 000,- jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... **Byggeår ca. 1964** ... ”.

Det ble ved salget utarbeidet en boligsalgsrapport datert 26.08.2013 (**bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

” ... **VVS**

Vurdering

Det som er synlig av røropplegg har vannrør av kobber. Avløpsrør av plastmateriale og støpejern. (...) Røropplegg som er synlig virker visuelt sett i bra funksjonell stand. Eldre røropplegg må generelt påaktes ...

... Røropplegg eller kummer i grunnen er ikke besiktiget ...

... Det gjøres oppmerksom på at spesialfirma kan kontrollere de ulike rør, spesielt i grunnen. Etter forannevnte kontroll kan tilstand fastsettes.

Levetid ...

... PEH har en teknisk levetid på 25-75 år, anbefalt brukstid er ca 50 år ... ”.

Forut for salget fylte kjøper ut egenerklæringskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (**Bilag 4**)

I skjemaet var det krysset av for «JA» på spørsmål om selger kjenner til om det feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/ avløp. I kommentarfeltet var det fylt inn:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«*NYE BADEROM I 1988*»

Kjøper reklamerte til selskapet ved reklamasjonsskjema datert 19.02.2015 (**bilag 5**). Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Vi flyttet inn i boligen vår/sommer 2014. Dette var vår første enebolig. Vi oppdaget raskt at vanntrykket i hele huset var svært dårlig ...

... Vi tok umiddelbart kontakt med Karmøy kommune for å få hjelp (sen sommer 2014). De kom med sin representant og tok målinger og konstaterte at trykket var slik det skulle fra den kommunal kummen. Dvs trykket var OK fra kummen, men vannmengden i ledningsnettet i huset var lite (dvs dårlig trykk i huset).

Vi ble da anbefalt å sjekke rørene inne i selve huset. Dette har vi gjort, og funnet at det ikke er ledningsnettet inne i boligen det er noe galt med.

Etter mye prøving og feiling fikk vi hjelp fra en rørlegger som også gikk over røropplegget. Rørlegger mener at feilen kan ligge på to plasser:

Alt. 1: I en tidligere utvendig stoppekran, som nå ligger nedstøpt i et betonggulv m/varmekabler. Grunnen til at den utvendige stoppekranen nå er innvendig er at det er gjort påbygg på huset. Det er misstanke om at denne stoppekranen blokkerer for vanntilførselen.

Alt. 2: I et punkt ca 10 meter fra huset hvor vår 1" vannledning er koblet inn mot det kommunale nettet i en klave.

For å sjekke alt. 1 ble vi anbefalt å finne vannledning (1") utenfor huset. Dette for å få koblet til en ny utvendig stoppekran, ta ut innmaten av den gamle kranen og håper at feil ble rettet. Vi har nå gravd langs huset hvor vi regnet med vannledningen går, uten å finne vannledningen.

Det vi trodde skulle være en enkel sak å fikse, ser nå ut til å bli mer omfattende. Vi ønsker derfor en takstmann/rørlegger på plass for å få en vurdering.

Bygningsdelens alder: 1971 ...".

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 27.02.2015 (**bilag 6**). Fra selskapets brev hitsettes:

"... 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 opplevd problemer med dårlig vanntrykk i sin eiertid. Vi diskuterte pr. telefon at også et endret bruksmønster vil være av relevans i dette tilfellet. Selger har bodd alene i boligen de siste år. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere 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 1964 og det er gikk opplysninger ved salget om at synlige rør er av kobber, og at avløpsrør er av plast og støpejern. Det kommer også frem av boligsalgsrapporten at det er et eldre røropplegg som må påaktes. Videre er det henvist til levetider for de forskjellige rør. Som diskutert pr. telefon er det ikke gitt noen opplysninger om når rørene er ifra. Som forklart må det da legges til grunn at dette er fra byggeår, jf. LB-2006-75433. Om ikke annet, er det kjøper som bærer risikoen for den ukjente alderen av boligen. All den tid det er henvist til levetider i boligsalgsrapporten, kan det ikke anses upåregnelig at aktuelle rør og/eller stoppekran er nærliggende sin anbefalte brukstid.

Som nevnt pr. telefon vil det tas et forbehold om at det er snakk om rør, nærmere sagt av plast, som er årsaken til det dårlige trykket i boligen. Dette med grunnlag i deres påstand om at dette er nærliggende sannsynlig ...

... For plastrør, eller PE rør, angir NBI en levetid mellom 25-75 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 ...

... Basert på en helhetsvurdering er altså vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser ...”.

Reklamasjonen ble opprettholdt i brev datert 27.02.2015 (**bilag 7**). Fra kjøpers brev hitsettes:

”Selger er helt klart ansvarlig dersom forholdet utgjør en vesentlig avvik fra forventet stand, eller om det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som har innvirket på avtalen jf avhendingslovens §§ 3-9, jf § 3-9, jf 3-7 og 3-8.

De hevder at selger ikke har opplevd problemer med dårlig vanntrykk i sin eiertid.

Dette kan vi ikke uttale oss om. Det vi kan konstatere er på tidspunktet vi overtok boligen hadde den svært dårlig trykk, og vi finner det utenkelig at selger ikke selv har merket dette. Bruker en dusj er det så dårlig trykk at det er vanskelig å få såpe ut av håret, bruker en hageslangen er det så vidt strålen rekker en meter m.v. Et slikt vanntrykk er av en slik art og omfang at eiendommen er i en vesentlig dårligere stand enn det vi skal regne med når vi kjøper en eiendom til 3,7 millioner kroner.

Når vi avdekket forholdet med dårlig vanntrykk regnet vi også med at dette var en kurant sak å ordne opp i. Etter flere undersøkelser har vi nå konstatert at feilen sannsynligvis ligger i plastledningen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utenfor huset og ikke i kobberrørene inne i huset som vi først trodde. En slik plastledning har lang levetid og det er samme type plastledning en også legger til nye hus i dag.

Det har vært flere dommer og saker i forsikringssskadenemnda hvor vanntrykk har vært gjenstand for vurdering. Se bl.a. følgende sak:

<https://publisering.finkn.no/viewStatement.aspx?cs=prod&mode=wa&key=WA&sid=FSN-5858>

Her er det eiendom som var oppført i 1959 og hvor kjøperen fikk medhold i at det dårlige vanntrykket må anses som en mangel ved eiendommen og fikk dekket utgifter til utbedring.

Før vi tar saken videre juridisk ber vi derfor om at dere vurderer saken på nytt ... ”.

Ved brev datert 16.03.2015 (**bilag 8**) opprettholdt selskapet avslaget. Fra selskapets brev hitsettes:

” ... Det bestrides at selger må ha hatt kunnskap om forholdet vedrørende vanntrykk. Selger har bodd alene i leiligheten, og har således et begrenset forbruk og et annen bruksadferd. Dette må legges til grunn for hvordan vanntrykket erfares av forskjellige brukere. Det bestrides av selger at vanntrykket er så dårlig at man knapt kan bruke en utgang av gangen. Dette har selger ingen kjennskap til. Både selger og selgers datter bekrefter at dette ikke har blitt ansett som problematisk. Selgers datter har for øvrig benyttet seg av f.eks. dusj når hun har vært besøkende, uten at dette har blitt oppfattet som problematisk for vanlig bruk. Når det ble benyttet flere uttak ble det svakere trykk, men det fungerte, og ble ikke sett på som problematisk. Vi kan derfor ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers side.

Videre vises det til foregående brev, hvor det gjøres rede for alder og levetid på anlegget. Rørapplegget er nærstående til sin anbefalte levetid, og det må anses som påregnelig at det må gjøres utbedringer/utskiftninger. Vi kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser ... ”.

Kjøper klaget saken inn for KFFE ved brev datert 22.03.2015 (**bilag 9**). Fra kjøpers klage hitsettes:

*” ... **Vår vurdering***

Det vises til salgsoppgave/prospekt over eiendommen ...

*Her beskrives eiendommen på følgende måte under **standard**:*

«Eiendommen fremstår som meget godt vedlikeholdt og har praktiske gjennomtenkte løsninger. Boligen har i årenes løp blitt påbygd og oppgradert. En del opprinnelige kvaliteter er ivaretatt og er i god stand. Solide materialvalg»

Dette underbygges også av boligsalgsrapporten ... hvor de skriver «Bolig som utvendig og innvendig fremstår i bra stand». I samme rapport under pkt VVS opplyses følgende: «Rørapplegg som er synlig virker visuelt sett i bra funksjonell stand»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I egenerklærings skjema opplyses det ikke til kjennskap om feil m.v knyttet til dårlig vanntrykk. Dette blir heller ikke nevnt i salgsoppgave/prospekt eller boligsalgsrapporten.

Dette stemmer svært dårlig med det vi opplevde når vi overtok huset i mai 2014. Da var vanntrykket så dårlig at dagligdagse gjøremål i husholdningen var utfordrende. Det vises til bilde av dusjhode hvor vanntrykket er på fullt og trykket/vannmengden er minimal. ... Det presiseres at det ikke er noen andre vannkilder på i huset når bildet er tatt.

På bakgrunn av overnevnte mener vi at det er en klar mangel på eiendommen når det er så dårlig vanntrykk når vi overtar eiendommen. Vi mener at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, og vi mener også at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som har innvirket på avtalen jf. avhendingslovens §§ 3-9, jf § 3-9, jf. 3-7 og 3-8.

I brev av 16.03.2015 ... fra Protector forsikring kommer selger med noen innrømmelser knyttet til dårlig vanntrykk. «Når det ble benyttet flere uttak ble det svakere trykk, men det fungerte og ble ikke sett på som problematisk». Her stiller vi oss spørsmål om hvorfor disse opplysningene ikke fremkommer i egenerklæringen. Vi vil derfor hevde at det foreligger en mangel ved eiendommen og at denne mangelen på eiendommen var kjent av selger og hennes familie.

Vannmengden som kommer i løpet av ett minutt er på kun 2,2 liter. Dette betyr at vi bruker ca 1 timer og 15 minutter for å fylle et standard badekar med en kapasitet på 160 liter. Trykket i dusjen er så dårlig at det er vanskelig å få såpe ut av håret. Bruker vi hageslangen rekker strålen ca 20 cm. Dersom vi har flere enheter på samtidig blir vanntrykket enda verre. Et slikt vanntrykk er av en slik art og omfang at eiendommen er i en vesentlig dårligere stand enn det vi skal regne med når vi kjøper en eiendom til 3,7 millioner kroner ... ”.

Vedlagt klagen fulgte blant annet bilde av dusjhode med påskrudd vann.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEFE ved e-post datert 08.04.2015 (**bilag 10**). Fra selskapets e-post hitsettes:

” ... Våre anførsler opprettholdes i henhold til vedlagte avgjørelse. Subsidiært vil det bemerkes at forholdet er reklamert for sent. Som påpekt i kjøpers reklamasjon, ble forholdet oppdaget når de flyttet inn i boligen. Overtakelse var 02.06.2014. Forholdet ble dermed reklamert til selskapet den 20.02.2015 ... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken 13.04.2015 (**bilag 11**). Sekretariatet kom frem til at klagen måtte avvises fra realitetsbehandling på grunn av manglende dokumentasjon. Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

" Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har imidlertid kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling hos KKFE.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. ...

... Det er imidlertid ... fremlagt skriftlig dokumentasjon som viser at boligen har mangler slik anført av kjøper. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som viser skadeårsak eller hva det vil koste å utbedre skadeforholdene.

Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en mangelsvurdering etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt, før slik skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KKFE.

Sekretariatet finner på bakgrunn av dette at man ut fra de fremlagte dokumenter i saken ikke er i stand til å foreta en forsvarlig vurdering av sakens faktiske og rettslige sider. Saken er ikke egnet for skriftlig saksbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring...»

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 04.05.2015 (**bilag 12**). Fra kjøpers klage hitsettes:

"... I denne saken føler vi at Protector forsikring og deres klageorganer stadig kommer med nye momenter for å ikke gi oss forsikringsdekning på vår skade.

Når vi meldte skaden brukte vi Protector forsikring sitt skadeskjema og la med de opplysningene vi hadde på det tidspunktet. På skadeskjema står det: «Vi anbefaler å ikke starte med utbedringen før du har reklamert skriftlig og snakket med saksbehandler hos Protector forsikring».

Dersom vi i vår sak skulle ha mulighet til å påvise hvor feilen er med hensyn til manglende vanntrykk måtte vi leie inn rørlegger og gravemaskinfirma for å lokalisere feilen. Dersom vi hadde gjort dette hadde vi allerede tatt den største regningen ved utbedringen av selve mangelen ...

... Vi har flere ganger, både muntlig og skriftlig, vært i kontakt med saksbehandler i Protector forsikring uten at det er gitt uttrykk for at det foreligger manglende dokumentasjon i saken. Dette får vi først presentert av KKFE i forbindelse med klagebehandlingen ...

... Vi har nå vært i kontakt med rørleggerfirma og entreprenør for å få dokumentasjon fra fagkyndige at det foreligger en mangel på boligen med hensyn til vanntrykket og hva det vil koste å utbedre skaden.

I Protector forsikring til brev av 16.03.2015 har selger gått langt i å innrømme at det var et dårlig vanntrykk på boligen og at dette forelå når vi kjøpte boligen. Opplysningene som fremkommer i brev

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

av 16.03.2015 stemmer ikke overens med opplysningene gitt i Egenerklæringsskjema som var vedlagt prospektet ved salget av eiendommen.

At eiendommen har et svært dårlig vanntrykk er også bekreftet i Rørleggerrapport av 27.04.2015 fra Rørleggermester Olsen – se vedlegg 1. I rapporten blir det klart beskrevet og illustrert at trykkfallet i boligen er meget stort ...

... Vi ber klagenemnda for Eierskifteforsikring overprøve sekretariatets vurdering slik at vi får kompensert for følgende:

- Utgifter til rørleggerrapport/fagkyndig bistand kr. 1.450 – vedlegg 2
- Rørleggerarbeid for å utbedre feilen kr. 11.500 – vedlegg 3
- Gravearbeid fra entreprenør kr. 51.000 – vedlegg 4
- Egen arbeidsinnsats ved å krave kr. 10.000 – vedlegg 5
 - o Langs grunnmur m.v
 - o 40 timer * kr. 250.-

SUM utgifter for å utbedre feilen kr. 73.950.- ...”.

Vedlagt klagen fulgte rørleggerrapport datert 27.04.2015, faktura for rørleggerrapport datert 30.04.2015, tilbud på rørleggerarbeid datert 17.04.2015, tilbud på gravearbeid, samt billedokumentasjon på utført egenarbeid.

Fra rørleggerrapporten hitsettes:

” ... Det er blitt påmontert trykk manometer under testing for å kunne avdekke trykk fall. Trykkfallet er meget stort og gir da tydelige identifikasjon på at det er en tilstopping en plass fra stoppkranen i boligen og ut til tet kommunale nettet ...

... Av erfaringsmessige grunner, er den overveiende årsaken til tilstoppingen, tilgroing på anbrings klaven på det kommunale nettet. Dette pga. at anbrings klaven er av støpejern og gror da fortere enn andre plasser på nettet ...

... Denne tilstoppingen kommer over tid pga groing og kommer ikke over natten. Her er det snak om at tilgroingen har foregodt over år og blitt gradvis være. Om det ikke utføres ytterligere utbedringer, vil tilgroingen blokkere hele vanntilførselen til boligen på sikt.

Det anbefales at anborrings klaven graves opp og renses, og om nødvendig bytte denne ut ...”.

Kostnaden for utarbeidelse av rapporten er i fakturaen satt til kr. 1 450,- inkl. mva.

Utbedringskostnader for rørleggerarbeid er i pristilbud satt til kr. 11 500,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnader i form av gravearbeid er i tilbudet satt til kr. 51 000,- inkl. mva.

Selskapet oversendte bemerkninger til den nye dokumentasjonen ved e-post datert 11.05.2015 (**bilag 13**). Fra selskapets e-post hitsettes:

” ... Selskapet vil i all hovedsak opprettholde sine anførsler i saken.

Ytterlige bemerkninger

Det bestrides at Selskapet har og selger således har erkjent at det forelå dårlig vanntrykk i boligen når selger bebodde boligen. Under enhver omstendighet tilsier ikke kommentaren fra selger at det var dårlig trykk i boligen. Som nevnt har ikke selger opplevd vanntrykket problematisk, men kan i ettertid opplyse at trykket har sunket noe ved bruk av flere vannuttak når spørsmålet ble stilt gjeldende. Det var altså noe selger ikke på noen måte verken tenkte på som et problem, og som således ikke var noe selger hadde noe insentiv til å opplyse om. Det vil i denne sammenheng bemerkes at selgers opplysningsplikt omfatter det selger er kjent med, og er en subjektiv oppfatning av det eventuelle forhold. Selgers subjektive oppfatning er herav at vanntrykket i boligen ikke har vært å anse som problematisk. Det bemerkes at dette ikke kan, under noen omstendighet, ansees som et avvik all den tid boligens opplegg stammer fra byggeår, 1964.

Vi vil videre kommentere årsak, som nevnt i kjøpers dokumentasjon.

Under enhver omstendighet beror utbedringen på vedlikehold og utskifting av et anlegg/røropplegg som må anses utgått på levetid. I boligens BSR er det henvist til en anbefalt levetid på 50 år. Kjøpers forventning må således ansees å være at en utskifting under enhver omstendighet er påregnelig. På ovennevnte grunnlag kan vi således heller ikke se at forholdet har virket inn på avtalen ...”.

KKFE besluttet at saken måtte behandles på nytt i sekretariatet på grunn av den nye dokumentasjonen i saken. Sekretariatet fattet avgjørelse i saken 18.06.2015 (**bilag 14**). Sekretariatet kom frem til at det dårlige vanntrykket ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

”... Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt dårlig vanntrykk utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at de manglende opplysningene har virket inn på avtalen.

Det er ikke dokumentert at vanntrykket var i en slik dårlig stand at selgeren ”måtte kjenne til” det på overtagelsestidspunktet, jf. avhl. § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er for Sekretariatet kun fremlagt dokumentasjon for vanntrykkets tilstand den 27.04.2015, 8 mnd. etter overtakelsen. Slik det fremgår av rørleggerrapporten utvikler tilstoppingen seg over tid, og selv om selger kjente til at det ved bruk av flere vannuttak samtidig ble dårligere trykk, er det ikke sannsynliggjort at trykket på overtakelsestidspunktet var så dårlig at det utløste noen opplysningsplikt fra selgers side.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir 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 i fra at det har virket inn på avtalen.

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

Spørsmålet blir da om vanntrykket gjør at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter denne bestemmelsen 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 skjønsmessig vurdering 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. Disse viser hvilken tilstand kjøper kunne forvente.

Det er i dette tilfellet snakk om en bolig oppført i 1964, som på avtaletidspunktet var 50år gammel. Dette tilsier at kjøper i utgangspunktet må være forberedt på at det kan foreligge avvik på røranlegg, bl.a. på grunn av slitasje. Videre ble det i boligsalgsrapporten slått fast at selv om det synlige røropplegget visuelt sett var i bra stand, måtte eldre røropplegg påaktes. Det ble opplyst om at røropplegg i grunnen ikke var besikttet, men at det kan leies inn et spesialfirma for slik kontroll. Videre ble forventet levetid oppgitt til å være ca. 50 år.

I mangel av andre referansepunkter måtte kjøper gå ut i fra at rørene var 50 år gamle, og hadde utlevd sin forventede levetid. Slik Sekretariatet ser det måtte det være påregnelig for kjøper at rørene måtte utbedres i nær fremtid.

Videre er utbedringskostnadene opplyst å være kr. 73 950,-. Dette tilsvarer ca. 2 prosent av kjøpesummen for boligen, og ligger under hva som normalt anses tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er enig i at de skjulte feilene ved boligens røranlegg utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av boligen, men med henvisning til boligens alder og røranleggets anbefalte levetid vurderes ikke avviket til å være vesentlig, jf. § 3-9, 2.pkt.... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 11.07.2015 (**bilag 15**). Fra kjøpers klage hitsettes:

”... Vi har tidligere sendt inn tidligere huseier «Vikhovde» sin melding til Karmøy kommune hvor det søkes/meldes om nedleggelse av vannledning. Dette gjelder en 1» vannledning i plast som ble lagt ned i 1971. Feilen på vannledningen var ca 10 meter fra husveggen.

Skaden på vannledningen må ha vært i mange år. Feilen har oppstått allerede når ledningen ble gravd ned i 1971 og den har nok forverret seg for hvert år nå skit og andre ting har stoppet opp på skadestedet ...

... Ovennevnte mener vi er en innrømmelse om at det faktisk var et lavt vanntrykk i huset ved salgstidspunktet bl.a sier en at når en benytter flere uttak ble det svakere trykk. Dette er ikke normalt og dette burde en opplyst om på egenerklæringsskjema jf avhl § 3-8.

Konklusjon:

Vi mener derfor at vi nå har fått påvist og dokumentert følgende:

- *Vanntrykket var så svakt at dette er å anse som en mangel etter avhl. §§3-7, 3-8 og 3-9*
- *Vi mener å ha dokumentert at mangelen som var på ledningen har vært der fra ledningen var ny i 1971.*
- *Plastledningen som var lagt ned er den samme type ledning som blir benyttet i dag. Dvs den har en vesentlig lenger levetid enn at den skal måtte skiftes ut i 2014.*
- *Vi mener også vi har påvist at eiendommen ved vår overtakelse hadde en mangel som helt klart var vesentlig og dermed dekkes opp av avhl § 3-9, 2 pkt. ... ”.*

Vedlagt fulgte kopi av melding til Karmøy kommune, bildebevis, samt redegjørelse for foretatte utbedringer av Geir Sirnes AS datert 10.07.2015. Fra redegjørelsen hitsettes:

” ... Vannledning ble koblet fra utenfor garasje hvor FT hadde gravd opp. Her søkte vi i vannledning med sonde til vi traff en hindring, dette viste seg å være i grense i gate rett utenfor eiendommen. Det ble her gravd opp i vegen og funnet flatklemt vannledning. Flatklemt rør ble kappet bort, nytt rør satt inn.

Vannledning var av type plast 32mm.

Kan bekrefte at vannføring i flatklemt ledning var under 10 %.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Gravearbeid utført av Anleggsgartnermester Frode Kvale.

FT har også brukt en del egeninnsats på å finne ledningen utenfor garasje, samt byttet stoppekran. Dette var til stor hjelp da vi skulle lete videre etter feilen ...”.

Ved e-post datert 15.07.2015 hadde selskapet ytterlige bemerkninger i saken (**bilag 16**). Fra selskapets e-post hitsettes:

” ... I nevnte brev gjør kjøper rede for nye opplysninger i saken, etter at forholdet har blitt nærmere undersøkt og utbedret. Det nedlegges påstand om at nevnte vannrør ble etablert i 1971, og at det dårlige vanntrykket har forekommet siden etablering av ledning, grunnet oppbyggingen av denne ...

... I henhold til SINTEF Byggforsk, som har utarbeidet gjeldende levetidstabell for VVS, har kommentert plastrør. På lik linje med Boligsalgsrapporten, som kjøper var kjent med før bindende kontrakt, opplyser om en levetid på slike rør på 25-75 år, med anbefalt brukstid på 50 år. Årsaken til problemer med slike ledninger omfatter blant annet ved utvendig trykk, som kan føre til knekking eller rørdefomering, som i sakens tilfelle. Videre kan ikke Selskapet si seg enig i at skaden er som en følge av en konkret feil oppbygging i 1971. Rørenes plassering ligger følgelig i terreng, og det er på ingen måte upåregnelig at massene beveger seg i løpet av et tidsintervall på nærmere 50 år. Videre fremkommer det likeledes av SINTEF at denne rørtypen ble vanlig på 70-tallet, og det må således legges til grunn at håndverkeres erfaring med både rørtype og langtidige konsekvenser var ukjent. Vi finner derfor ikke grunnlag for at det kan konstateres konstruksjonsfeil.

Det bemerkes at kjøpers forventning til disse rørene, er at disse var fra byggeår, 1964. Noe uavhengig av dette, må det uansett anses påregnelig med utbytte av nevnte rør, selv om det var kjent at disse var fra 1970. Når er bygningsdel har overgått sin forventede levetid må det, uavhengig av skadeårsak, være kjøpers uavhengige forventning at disse må byttes ut.

Subsidiært vil det også redegjøres for at dette er et forhold kjøper burde ha vært kjent med, all den tid det hevdes at selger burde ha gitt mangelfulle opplysninger jf. avhl. § 3-10. Det følger av nevnte bestemmelse at kjøper også har en undersøkelsesplikt ved kjøp av bolig. Denne overgår riktignok ikke selgers opplysningsplikt, men i sakens tilfelle hevdes det at trykket var av meget dårlig stand også i selgers eiertid. Det fremkommer da således som at dette er et forhold som også burde vært kjent for kjøper, dersom de hadde gjort nærmere undersøkelser. Eksempelvis vil dette være å teste vannuttak i boligen ved visning av boligen ...”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt dårlig vanntrykk i boligen utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.