

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 532

20.6.2016

**Saken omhandler:** Dårlige avløpsrør avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum

### Innledning

Enebolig oppført i 1955 med senere rehabiliteringer og ombygninger ble i 2015 solgt «som den er» for kr 4.950.000,-. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om at det hadde vært tett avløp to ganger etter 1988, og at det ble spylt opp av høytrykksvakta i 2006 – trolig som følge av fremmedlegemer. Kjøper reklamerte over tilstanden på avløpsledning. Det ble registrert at bunnledning var utslitt. Kjøper hadde fått tilgang til et notat fra rørspylingen i 2006 med konkrete svakheter ved avløpsrør, og det ble anført at dette viste at selger kjente eller måtte kjenne til at avløpsledning var i dårlig stand. Protector Forsikring ASA («selskapet») avsto kjøpers reklamasjon og anførte prinsipalt at det var reklamert for sent. Videre var det ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Det ble anført at selger lojalt hadde opplyst om det han hadde kjennskap til. Etter at Høytrykksvakta hadde fotografert rørene i 2006 var det ikke foreslått noen tiltak for å utbedre rørene. Kjøper klaget saken inn til Klagekontret for Eierskifteforsikring («KKFE»). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert i rett tid, men fant ikke holdepunkter for at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt. Det ble bl.a. vist til at årsaken til problemene var at bunnledningen var nedslitt, hvilket hadde sammenheng med rørenes alder. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og ønsker saken overprøvd av KFE.

Økonomisk omfang: kr 170.000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Hva gjelder spørsmålet om avløpsrørenes tilstand medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, og at det dermed foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 27.4.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 15 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda vurderer i det følgende om det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 fordi selger har holdt tilbake opplysninger som fremgikk av notatet fra rørinspeksjonen som ble foretatt 21.3.2006 (Bilag 11 til redegjørelsen).

Avgjørende for vurderingen blir om notatet gir uttrykk for at noe mer er galt ved avløpsrørene enn de opplysningene som ble videreformidlet til klager gjennom salgsdokumentasjonen (Bilag 3 til redegjørelsen) eller som kjøper ellers måtte påregne.

Den informasjonen som ble gitt om avløpsrørene gjennom salgsdokumentasjonen gir, sett i sammenheng med eiendommens alder, indikasjoner om at det må påregnes å gjøre arbeider med avløpsrørene på sikt.

Nemnda kan ikke se at notatet fra 2006 gir uttrykk for feil utover det som må anses som normal elde og slitasje, og at det er påregnelig at noe må gjøres med avløpsrørene på sikt. Slik nemnda vurderer det er det altså ikke gitt noen konkrete opplysninger om feil i notatet som ikke kan anses som alminnelig aldersslitasje. Alminnelig aldersslitasje måtte klager være forberedt på at avløpsrørene hadde vært utsatt for, og slik slitasje er ikke noe en selger behøver å opplyse om. Nemnda minner for øvrig om at notatet er fra 2006 og ut fra saksfremstillingen legger nemnda til grunn at avløpsrørene fungerte tilfredsstillende frem til eiendomsoverdragelsen som fant sted om lag ni år senere.

Med bakgrunn i ovennevnte, kan ikke nemnda se at klager har holdt tilbake opplysninger om avløpsrørene slik at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-1504

Enebolig oppført i 1955, med senere ombygninger ble i 2015 solgt «som den er» for kr 4.950.000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave. (**Bilag 2**)

Følgende var opplyst:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Byggeår: Ca. 1955/1974/1977. Påbygd i 1994

*Standard:*

*VVS installasjoner*

*Vannrør av kobber.*

*Avløp av plast.*

*200 l v.v. bereder fra 2005, plassert i bod*

*..Veg, vann og avløp:*

*Offentlig vei, vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett. Vannrør skiftet til kommunal ledning 2013.»*

I selgers egenerklæring (**bilag 3**) ble det opplyst at selger hadde bodd i boligen siden 1988.

Videre opplyste selger;

*«Spm. 8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar; Ja. Kommentar: Tett avløp 2 ganger siden 1988. Spylt opp fremmedlegemer i avløpet.*

*Spm. 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp dde siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Avar; Ja. Kommetnar; Høytrykksvakta AS.*

*Spm. 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når. Kommentar: Skiftet vanninntak/stoppekran 2013/spylt opp avløp. Avløp fortogr. 2006».*

Selger hadde i tillegg bla.a følgende utfyllende opplysninger om eiendommen tilknyttet egenerklæringen;

*«...Utvendig*

*Huset ligger i hellende terreng, grensende mot bratt skråning. Ingen problemer med overfaltevann til tross for tomtens beskaffenhet. Meget god naturlig drenering. Ikke konstatert fuktgjennomtrening i sokkel i de årene vi har bodd i huset. Ifbm. Skifte av vannledning 2013 ble det gravet opp langs mur mot sør. Gode drenerende masser, og jeg formoder at det er samme massetype videre rundt huset.*

*Vann/avløp*

*Skiftet vannledning samt installert ny stoppekran og montert ny jording i 2013 (Høytrykksvakta/Elektroinstallasjon)*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Avløp; Avløp fotografert av Høytrykksvakta i 2006. Ok tislund da. Rørene er av type betong. Har måtte spyle opp avløpet 2 ganger siden 1988 – begge ganger trolig som følge av at fremmedlegemer var skylt ned i toalettet.»*

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 04.05.2015 (**bilag 4**).

Fra rapporten hitsettes;

### **«..Sammendrag**

*Enebolig opprinnelig fra 1955. Tilbygd og oppgradert flere ganger. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.*

### **..Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)**

*..Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vannrør skiftet til kommunal ledning 2013.*

### **..VVS installasjoner**

*Vannrør av kobber.*

*Avløp av plast*

*200 l v.v. bereder fra 2005, plassert i bod»*

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold 07.09.2015, jfr overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 09.12.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over tett kloakk og mus på boligens loft. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

*«...Kort om problemstillingen: På overtagelsesdagen 7.9.15 der vi skulle overta boligen i sin helhet og få nøkler utlevert, blir det fremvist en håndskrevet lapp. Denne var skrevet på «rørleggerspråk» om at det var problemer med kloakkrør, men at det ikke var nødvendig å gjøre noe nå. Man måtte sannsynligvis på sikt gjøre tiltak, men altså ikke noe som var nært forestående. Jeg som kjøper var selvsagt glad denne dagen og tenkte på at disse opplysningene burde jo ha fremgått i prospektet/egenerklæring.*

27.11

*Vi får tett kloakk og tilkaller Høytrykksvakta i Tromsø som kommer og foretar oppspyling av rør, samt filmer klakkrørene. Denne rapporten ettersendes straks den er klar. Jeg fremviste også den håndskrevne lappen til han, og han sa da spontant at disse rørene var svært dårlig stand og burde utbedre straks. Det ble nevnt brudd i rør på flere plasser. I telefonisk kontakt med Høytrykksvakta kan han fortelle om at filmingen som den håndskrevne lappen viser til er fra 2006!*

*Jeg mener det er kraftig misforhold mellom hva som blir opplyst i prospektet og selgers generklæring og hva som er de faktiske forhold.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I tillegg sies det at det enkelte vintre har vært mus på loftet, men ingen synlig skade er påvist. Vi har oppdaget mus på kaldloftet i huset og har tatt flere mus i musefeller. Aniticimex er kontaktet for hjelp og de bekrefter i sag 9.12.15, at det på baksiden av huset gjemt bak noen plater som forrige eier har satt opp, er omfattende museaktiviteter. Tydelige museganger inn i huset og flere tegn på stor aktivitet. De har iverksatt tiltak for å hjelpe oss med dette. Det er nødvednig emd reparasjoner av huset og forebyggende tiltak i forbindelse med dette som jeg også ber om erstatning for.*

*Musebånd som er satt opp av forrige eier, etter at kjøpekontrakt var undertegnet og frem til overtakelsesdato, er ifølge Anticimex dårlig utført og disse bånd er også plassert i det aktuelle området som ikke var mulig å se under visningen. Utførelsen er dårlig gjort og hindrer ikke museaktiviteter.»*

Kjøper har senere frafalt reklamasjonen hva gjelder museforekomst.

Høytrykksvakta AS fortok TV inspeksjon av avløpsrørene og rapport forelå 11.12.2015 (**bilag 7**).

Fra rapporten hitsettes;

*«...TV inspeksjon ble forsøkt startet fra sluk inne på vaskerom, siden vi ikke hadde tilgang til stakeluke i samme rom. Inngangen fra sluket er såpass lite at vi må bruke ett «slukkamera» noe som ikke inneholder meteranvisning eller er egnet for denne dimensjonen (!10 mm?), så vi vet ikke hvor langt vi har gått nøyaktig, ca meter er 7 til 10 meter.*

*Vi observerer at bunnledningen er helt nedslitt.*

### *Anbefaling*

*Vi skulle gjerne vært inne med ett kamera med meteranvisning da hadde vi fått bedre oversikt over avløpet. Utskifting av gammel betonger bør prioriteres!»*

Selskapet av slo kjøper reklamasjon i brev av 09.01.2016 (**bilag 8**). Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt eller at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2. pkt.

Høytrykksvakta AS innga pristilbud på rehabilitering av rørene i brev av 15.02.2016 (**bilag 9**).

Pristilbudet var på kr 170 000,- inkl mva og beskrev følgende:

- Rørfornyng av avløpsrør ca 20 meter

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Inspeksjon og film av rør innvendig for dokumentasjon av tilstand
- Innmåling og registrering
- Klargjøring og utveting av foring
- Transport, rigg av utstyr og forkontroll
- Åpning av 1 stk. grenrør med robot
- Etterkontroll og film for dokumentasjon
- Meisling av gulv på baderom
- Utskifting av 2 sluker
- Nye avløpsrør fra sluk til WC
- Ny tilkobling av gammelt avløp
- Igjenfylling og støping (stedlige masser)
- Demontering av WC og dusjvegg

Gjenoppbygging av baderommet og utstyr var ikke omfattet av tilbudet.

I brev av 25.02.2016 opprettholdte kjøper sin reklamasjon overfor selskapet (**bilag 10**). Kjøper anførte at det forelå brudd på opplysningsplikten, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter å ha redegjort for de opplysninger som fremgikk av prospekt, egenerklæring og verdi- og låentakst anførte kjøper;

*«...Ovennevnte forhold er det som opplyses om fra selgers side i forkant av salget, og som enhver interessent til boligen gjøres kjent med. Redegjørelsen ovenfor viser at alle dokumenter som kjøpere kan lese for å danne seg et inntrykk av eiendommens tilstand og egenskaper, fremstiller den som i god stand med hensyn til vann og avløp. Vi mener at det ut fra ovennevnte dokumentasjon og fremstilling av eiendommen, ikke fremstår som upåregnelig for interesserte kjøpere at avløpet noen få måneder senere er så defekt at det umiddelbart må utbedres for kr 170 000. Vi mener derfor at det er mangler ved eiendommen som oppfyller vilkårene i avhendingsloven § 3-8.*

*Det er videre, etter vår mening, åpenbart at «ein kan gå ut fra at opplysningane har verka inn på avtale». Bjørn Stark var, sammen med andre interessenter, på visning av boligen den 20.05.2015. Ved normal undersøkelse av eiendommen var defekte avløpsrør ikke noe han kunne avdekke. Den 21.05.2015 fikk vi tilslag på kjøp av eiendommen etter at det hadde vært budrunde. Vårt bud endte på kr 4 950 000. Det vil si at vi har betalt kr 510 000 mer enn anslått verdi i verditaksten og meglers prisantydning.*

*Det er klart at vi ikke hadde vært villig til å betale en halv million kroner mer enn eiendommens verditakst dersom vi hadde fått indikasjoner på, eller opplysninger om, at avløpsrørene ville kreve en umiddelbar renovasjon på kr 170 000. Vi medgir at vi var såpass interessert i eiendommen at vi sannsynligvis hadde ønsket å legge inn bud selv om vi hadde visst at avløpet måtte renoveres straks, men selvsagt ville vi ha tilbudt selgerne så mye over takst som vi gjorde. Da hadde vi måttet ta høyde for utbedringskostnaden i forbindelse med*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*budgivningen. Imidlertid er vi nå i en slik økonomisk situasjon at vi ikke har midler til å foreta utbedringen. vi mener dessuten at dersom opplysningene hadde vært kjent på forhånd, ville det neppe blitt slik budrunde som det var ved dette kjøpet. Det er naturlig å gå ut fra at også den andre budgiveren ville ha vært mer tilbakeholden i sin budgivning, dersom det hadde vært kjent at avløpsrørene snart måtte renoveres for en slik kostand som i dette tilfellet.*

*Videre er det, etter vår oppfatning, slik at «opplysningene ikkje i tide er retta på en tydelig måte».*

*...Som nevnt ovenfor, fikk vi tilslag på å kjøpe eiendommen den 21.05.2015. Det er derfor denne dagen at bindende avtale om kjøp ble inngått. Kjøpekontrakt ble underskrevet av partene i juni 2015, og det ble enighet om at eiendommen skulle overtas av oss den 07.09.2015. Det opplyses i denne forbindelse at eiendomsmegleren i kontraktsmøtet i juni foreslo at vi kunne holde overtakelsen i september uten at megleren var tilstede. Hverken vi eller selgerne hadde noen innvendinger mot det, og vi mente at vi skulle klare dette fint på egenhånd ettersom vi fikk med oss et standardoppsett på hva som var viktig å huske på ved overtakelsen.*

*Under overtakelsesmøtet i boligen den 07.09.2015 viste selgerne oss en ringperm som er merket «Hus». Permen inneholder diverse dokumenter vedrørende boligen som de naturligvis vil gi videre til oss. Selger fortalte at vi nok måtte påregne utbedring eller å måtte bytte ut avløpsrørene om ikke altfor lenge, og i den forbindelse ble et lite håndskrevet notat vedrørende Doktordalv. 14 særskilt vist frem. Notatet er skrevet kl. 11.30 den 21.03.2006 og kopi av notatet følger som vedlegg 2.*

*Etter overtakelsen stusset vi litt over dette notatet og ble usikre på hva det virkelig betydde. Notatet er skrevet på det vi oppfatter som fagspråk for rørleggere, og selger opplyste den 07.09.2015 at det var rørlegger fra Høytrykksvakta som hadde notert dette etter filmingen som var gjort i 2006. Vi ønsket ikke å tro at vi hadde fått mangelfulle opplysninger fra selgerne om avløpets tekniske stand i forkant av kjøpet, men slik vi oppfatter notatets innhold, fremkommer en rekke mangler og feil vedrørende forskjøvne skjøter, sprekker og hull.*

*Vi hadde ikke bodd lenge i huset før vi kjente kloakklukt. Man la særlig godt merke til lukten når man hadde vært ute og kom inn i boligen. Vi tror vi kjente lukten allerede i løpet av september måned, dvs. samme måned som vi overtok eiendommen. Etter hvert merket vi at vannet i toalettet i underetasjen begynte å renne sakte unna ved nedspyling, og den 26.11.2015 opplevde vi tilbakeslag av kloakkvann. Konkret skjedde tilbakeslaget i forbindelse med at vaskemaskinen skylte ut vann etter vasking. Kloakkvann kom da opp i dusjen på badet i underetasjen og i sluk inne på boden i samme etasje. Dette er, etter vår oppfatning, faktum som tilsier at skaden ikke oppstod som følge av flere beboere på avløpsnettet enn tidligere, slik som fremholdt av Protector Forsikring i e-post av 15.02.2016. Feilen oppstod i forbindelse med helt ordinær bruk av eiendommen, som klesvask må sies å være.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Dagen etter, den 27.11.2015, kom Høytrykksvakta for å spyle avløpet. Vi ba dem filme rørene, men de hadde store vanskeligheter med å gjennomføre det på grunn av at rørene er så defekte at de ikke kom til. Vi fremviste det forannevnte notatet fra 2006, og de bekreftet at det var skrevet av dem, og at notatet betydde at det var feil på avløpsrørene.*

*Vi mener at vi ble gjort oppmerksom på at avløpet var såpass dårlig, på et tidspunkt som ikke kvalifiserer for at rettingen kan anses for å være gitt i tide og på en tydelig måte, jf. Ordlyden o avhendingsloven § 3-8 annet ledd og forarbeidene gjengitt overfor. Opplysningene ble gitt til oss etter at bindene avtale om kjøp var kommet i stand.*

*Videre mener vi at selger, på bakgrunn av filmingen og notatet fra 2006, hadde kunnskap om at avløpsrørene burde vært oppgradert, og at dette skulle ha vært opplyst i forbindelse med salget. Opplysningene skulle ha kommet frem på en slik måte at de hadde vært tilgjengelig for enhver interessert kjøper. Det burde ha fremgått av både selgers egenerklæring, meglers salgsoppgave og verdivurderingen. At selger i sitt dokument av 10.05.2015 om avløpet sier «Ok tilstand da», oppfattes som misvisende.*

*..det presiseres at mottatt pristilbud på kr 170 000 kun omfatter utbedring av feilene på rimeligste måte, da det legges opp til rørfornying og ikke total utskifting av rørene. Alle kostnader ved å sette bad og bod i underetasjen i stand igjen etter rørarbeidet, kommer i tillegg.»*

Vedlagt kjøpers klage fulgte det notatet datert 21.03.2006 (**bilag 11**). Notatet hitsettes i sin helhet;

*«11.30 Doktordalv 14, 210306  
16,4m hovedløp betong  
16,1 RHØ  
13,6 Skjøt forskjøvet  
12,7 « sprkke kl 06-09  
11,9 « forskjøvet  
9,6 Fyllgr. Slutt  
9,0 Fyllgr. Stort; u/10 %  
8,8 RHØ  
6,7 Hull i bunn skjøt  
6,0 RVE  
3,8 RNE + VE  
2,8 GR kl 03 samme div  
1,..Skjøt litt forskjøvet  
0,5 Skjøter dårlige  
0,3 Skjøter dårlige*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

0,3 R OPP 10,0 START»

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav i brev av 08.03.2016 (**bilag 12**). Selskapet anførte prinsipalt at det var reklamert for sent, jfr. Avhl. § 4-19. Subsidiært anførte selskapet at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7, 3-8. Uansett forelå det ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt.

Fra selskapets avslag hitsettes;

«**..Prinsipalt avhl § 4-19**

*...I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget på overtakelse 07.09.2015. Til tross for dette ble ikke reklamasjonen fremsatt før 09.12.2015. Dette må anses for sent og etter avhendingslovens reklamasjonsregler.*

**...Subsidiært avhl §§ 3-9, jf § 3-7 og 3-8:**

Vedrørende uriktige opplysninger jf avhl § 3-8

*...I foreliggende sak er det gitt opplysninger om kloakkanlegget både i egenerklæringskjema og et eget dokument av 10.05.2015. Opplysningene som fremgår av disse er ikke i seg selv uriktige eller feil.*

*På bakgrunn av dette kan vi ikke se at selger har gitt kjøper en uriktig opplysning om eiendommen jf avhl. § 3-8.*

Vedrørende tilbakeholdt opplysninger, jf avhl § 3-7

*Selger har ikke opplevd problemer vedrørende kloakkavløpet utover det det er opplyst om i egenerklæringen. Vi kan ikke se holdepunkter for at selgerne skulle ha visst om et mer omfattende problem, all den tid det er gitt en rekke opplysninger vedrørende kloakkrøret i EES. Det har formodningen mot seg at selger visste at kloakken trengte utbedring allerede i 2006, men unnlot å gjøre noe med dette på 8 år, frem til salget.*

*Selger opplyser til selskapet at det i 2006 ble gjort fotografi av avløpsrørene av Høytrykksvakte. I egenerklæringskjemaet ved salg punkt 8.2 står det: «skiftet vanninntak/stoppekran 2013. Spylt opp avløp. Avløp fotografert 2006». I følge selger ble det ikke foreslått noen tiltak den gangen som var nødvendige for å utbedre rørene, utover aldersslitasje. Frem til salg har det ikke vært noe problemer med disse. Det foreligger ingen positive opplysninger ved salg om at avløpsrørene er oppgradert i nyere tid. Årsaken til at det nå er et problem er ifølge Høytrykksvakta at bunnlendingen er helt nedslitt, hvilket har sammenheng med alderen på rørene. Risikoen for dette er overført til kjøper da boligen er «solgt som den er», jf. Avhl § 3-9. Vår vurdering er at dette ikke avviker fra den avtalen som ble inngått, jfr. Avhl. § 3-1.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vi kan ikke se at det foreligger grunner for at selger har holdt tilbake opplysninger i forbindelse med salget. Skaden skyldes alder og teknisk slitasje på rørene i ettertid. At forholdet inntrer nå er ikke noe selger kunne vite, og alminnelig kjennskap til at avløpsrørene var gamle var også noe enhver interessent av boligen var klar over.*

*...Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf. Avhl. ! 3-9, 2. pkt.*

*Boligen er bygget i 1974, og det er ikke gitt opplysninger om at rørene er oppgradert/utskiftet. Rørene er såldes 40 år ved avtaletidspunktet. At 40 år gamle rør sprekker, eller ikke fungerer tilstrekkelig, er ikke upåregnelig ...»*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 08.04.2016 (**bilag 13**). Kjøper anførte at det var reklamert i rett tid, jfr. Avhl. § 4-19. Reklamasjonen ble fremmet tre måneder og to dager etter overtakelse, i alle tilfeller var 5-årsfristen overholdt. Vedrørende reklamasjonsfristen anførte kjøper;

*«.. Vi mener at vi fremmet reklamasjonen så raskt det var mulig for oss etter at vi fikk tilstrekkelig kunnskap om mangelen, og at spørsmålet om rettidig reklamasjon må sees i sammenheng med når rimelig tid fristen starter å løpe.*

*Når det gjelder redegjørelsen for hvordan mangelen ble kjent for oss, vises til vårt brev av 25.02.2016 til Protector Forsikring.*

*...Vi mener notatet fra 2006, som selger fremviste til oss under overtakelsen, kan anses som et slikt «symptom» på mangel ved eiendommen. Det samme gjelder lukten vi etter hvert kjente i huset. Mangelen ved eiendommens avløpsrør avdekkes gradvis. Som nevnt i vårt brev av 25.02.2016 merket vi etter hvert at vannet i toalettet i underetasjen begynte å renne sakte unna ved nedskylling, og den 26.11.2105 opplevde vi tilbakeslag av kloakkvann. Den 27.11.2015 hadde vi hjelp fra Høytrykksvakta, og de bekreftet feil på avløpsrørene. Det må i denne forbindelse sees hen til at det forannevnte notatet fra 2006 var skrevet på fagspråk for rørleggere.*

*Etter vår mening, materialiserer mangelen seg den 26.11.2105. Det er således naturlig å legge til grunn at Høytrykksvaktas bekreftelse av feilen medfører at den 27.11.2015 er det seneste tidspunkt for når rimelig tid fristen startet å løpe. Vi ventet noen dager etter dette med å fremme reklamasjon, da vi håpet på å kunne vedlegge dokumentasjon fra Høytrykksvakta. Grunnet stor arbeidsmengde kunne de ikke utarbeide dette umiddelbart. Vi valgte derfor å fremme elektronisk reklamasjon til Protector Forsikring den 09.12.2015, for så å ettersende aktuell dokumentasjon. Reklamasjonen ble fremsatt 12-13 dager etter at mangelen ble bekreftet, og dette er uten tvil innen rimelig tid.»*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper fastholdte at det forelå brudd på opplysningsplikten og viste i sin helhet til sitt brev av 25.02.2016. På bakgrunn av notatet fra 2006 måtte selger være kjent med at eiendommens avløp var dårlige og hadde behov for utbedring. Det ble anført at dette hadde innvirket på kjøpet.

Selskapet oversendte saken dokumenter til KKFE i e-post av 14.04.2016 (**bilag 14**). Selskapet viste til sine avgjørelser av 04.01.2016 og 08.03.2016. Selskapet bemerket at selger hadde opplyst i sitt egenerklæringsskjema at avløpet ble spylt opp og filmet i 2006. Videre opplyste selger at han ikke fikk beskjed av Høytrykksvakta i 2006 at det var nødvendig med strakstiltak. Avløpet hadde etter dette fungert tilfredsstillende for selger. Videre var selger to personer i husstanden, mot kjøpers fem personer. Avløpet ble av den grunn ytterligere belastet i kjøpers eiertid.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 27.04.2016 (**bilag 15**)

Sekretariatet kom til at det var reklamert innenfor reklamasjonsfristen i avhl. § 4-19. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt fra selger, jfr. Avhl. §§ 3-7, 3-8. Videre var det ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

*«...Sekretariatet tar først stilling til om det er reklamert rettidig.*

*Det er åpenbart at det er reklamert innen lovens absolutte frist på fem år. Spørsmålet blir så om kjøper har overholdt den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19, hvoretter reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at kjøper ble eller burde blitt klar over mangelen.*

*Ved vurderingen av hva som anses som rimelig tid vil flere forhold spille inn. Dersom det har gått lang tid fra boligen ble overtatt til forholdet ble oppdaget vil det tale for en raskere reaksjon enn dersom forholdet ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. I dette tilfellet gikk det tre måneder og to dager fra overtakelse til reklamasjonen ble fremsatt for selskapet. Sekretariatet finner at dette tilsier at kjøper må få tid til å få tilstrekkelig kunnskap om den evt. mangel. Sekretariatet tar ikke videre stilling til fristens utgangspunkt, da det uansett må anses å være reklamert innen rimelig tid.*

*Sekretariatet konkluderer etter dette med at kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19. Kjøpers mangelskrav er følgelig i behold overfor selger/selskapet.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet for sekretariatet i saken blir deretter hvorvidt det reklamerte forholdet kan sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold 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 opplysningene ikke ble gitt.*

*I selgers egenerklæringsskjema har selger svart «ja» på om det har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsrør i sluk eller lignende. Det er kommentert «tett avløp 2 ganger siden 1988. Spylt opp fremmedlegemer i avløpet.». Arbeidet er utført av Høytrykksvakta AS.*

*Videre opplyses det at det er «skiftet vanninntak/stoppekran i 2013. Spylt opp avløp. Avløp fotografert 2006». I sitt vedlegg til egenerklæringen har selger opplyst at avløp ble fotografert av Høytrykksvakta i 2006, og at rørene var i OK stand da. Rørene var av type betong. Videre at avløpet er spylt 2 ganger siden 1988, begge ganger trolig som følge av at fremmedlegemer var skylt ned i toalettet.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger ved salget, jfr. avhl. § 3-7. Selger har lojalt opplyst om det de har hatt kjennskap til. Årsaken til problemene opplyses å være at bunnledningen er nedslitt. Dette har sammenheng med rørenes alder.*

*Det er ikke dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger om feil ved boligens avløpsrør ved salget. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet finner det videre ikke dokumentert at opplysningene som ble gitt om avløpsrør i selgers egenerklæring og i boligsalgsrapporten er uriktige. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Spørsmålet blir da om feil ved avløpsrør gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*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 skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering 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.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var fra 70-tallet og således nesten 40 år på avtaletidspunktet. Det fremgår ingen opplysninger om at avløpsrørene er skiftet i nyere tid. Det er således påregnelig med utskifting og vedlikehold.*

*Utbedringskostnadene sett opp mot kjøpesummen tilsier heller ikke at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Sett hen til bygningsdelens alder vil det måtte gjøres et betydelig standardhevingssfradrag.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Sekretariatet har kommet til at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»*

I e-post av 20.05.2016 ba kjøper om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 16**). Kjøper fastholdte sine anførsler som fremgikk av brev av 08.04.2016. Kjøper hadde videre følgende bemerkninger;  
«...Særlig bemerker vi at KFFE i sin vurdering ikke vurderer betydningen av det håndskrevne notatet fra 21.03.2006, som selger overleverte til oss i forbindelse med overtakelsen av eiendommen, i relasjon til avhl. § 3-7. Vi mener at notatet dokumenterer at selgerne hadde kjennskap til forhold ved eiendommens avløp som de burde ha opplyst om i forbindelse med salget. Slik vi ser saken, hadde det holdt om selger positivt hadde opplyst at eiendommens avløp er dårlig og snart må påregnes utbedret. De opplysningene som gis er ikke egnet til å gi alle interesserte kjøpere kunnskap om at man snarlig må utbedre anlegget for en betydelig kostand. Dette er noe som vi mener at selger åpenbart må ha kjent til.

...Under sakens gang har vi imidlertid måttet igangsette arbeidene med å utbedre eiendommens avløp. I april innhentet vi tilbud på arbeidet hos et annen firma enn Høytrykksvakta. Firmaet heter VVS24 og de påbegynte arbeidet i går. Da de koblet av toalettet i boligens underetasje, fant de at røret var sprukket og betydelig ødelagt. Det vises til vedlagte bilde som vi selv tok. Det var så ødelagt at dersom selger overhodet benyttet toalettet i underetasjen, måtte problemet ha vært kjent for dem. Dersom selger ikke benyttet dette toalettet, så anser vi at disse problemene var årsaken til at selger benyttet toalettet i overetasjen. Pristilbudet fra VVS24 er ca kr 10 000 lavere enn Høytrykksvaktas tilbud».

I e-post av 26.05.2016 opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken (**bilag 17**).

\*\*\*

# KFE

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes ta stilling til hvorvidt dårlige avløpsrør representerer en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt.