

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 527

20.6.2016

Saken omhandler:

Feil ved avløpsrør, manglende tetting av listverk rundt vindu, feil ved det elektriske anlegget og fukt. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

Enebolig oppført i 1987 ble i årsskiftet 2013/2014 solgt «som den er» for kr. 3 190 000,-. Overtakelse fant sted 31.01.2014. 29.04.2014 reklamerte kjøper til selger over bla.a feil ved det elektriske anlegget, vannskade og kloakkluft. Det elektriske anlegget ble besiktiget og rapport konkluderte bla.a med at det var manglende dokumentasjon på utført arbeid etter 1999. Det ble foretatt rørinspeksjon av avløpsrørene. Det fremkom at det lå grus 1,5 meter inn i avløpsrøret, samt videre blokkering og mulig motfall. Falck AS utarbeidet i juni 2015 en befarringsrapport. Her fremkom bla.a at det var motfall/manglende fall i utvendig avløpsrør. Det fremkom også at det var feil på det elektriske anlegget ved at det var jordet og ujordet i samme rom. Utbedringskostnadene ble satt til kr. 473 608,- ink. Mva. Ca 6/7 av kostanden var knyttet til utvendig avløpsrør. Kjøpers advokat fremsatt krav om prisavslag og erstatning overfor Protector Forsikring ASA («selskapet»). Det ble foretatt en ny befaring i oktober 2015, hvor det fremgikk at lokal utbedring var tilstrekkelig i forhold til rørene. Utbedringskostnaden ble estimert til kr. 103 833,-. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon da de ikke fant holdepunkter for at det var misligholdt opplysningsplikt eller at boligen avvek vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2. pkt. Det ble vist til boligens alder og at oppgradering var påregnelig. Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), det ble anført at eiendommen avvek vesentlig fra hva kjøper kunne forvente. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Sekretariat anførte at feil knyttet til rør på kjøkken, elektrisk anlegg og vindu var for bagatellmessige til å kunne utgjøre en mangel på en bolig som var over 25 år. Videre ble det vist til at det var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn for mangelsvurderingen. Sett hen til dette var ikke det kvantitative vilkår i avhl. § 3-9, 2. pkt. oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 103 833,- - kr 473 608,75,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter nemndas syn er det verken sannsynliggjort at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. De anførte feilene utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 2.3.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 17 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

Når det gjelder klagen til KFE av 15.3.2016 (Bilag 18), bemerker nemnda at klager ikke sier noe om hva som er «åpenbart utilfredsstillende» med den rapporten som er utarbeidet og de kostnadene som er beregnet av Schinnes Byggetreprentør AS. Nemnda kan derfor ikke legge dette til grunn for sin vurdering.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1495

Enebolig ble vinteren 2013/2014 solgt «som den er» for kr 3.190 000,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

«Byggeår: 1987

...Vei, vann, kloakk

Felles privat veg til hovedveg. Privat vann fra borehull. Privat septiktank med overløp til spredning.»

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde bodd i boligen siden byggeår. Videre opplyste selger om følgende;

«Spm.. 4 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller? Svar; Nei.

Spm. 5 Kjenner du til om det er /har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar; Nei.

Spm. 9 Kjenner du til om det er /har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar; Nei.»

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 04.10.2013 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...Konklusjon

Bolighuset er godt vedlikeholdt og gir et godt helhetsinntrykk. Pent kjøkken og bad fra byggeår. Ett renoverert bad fra 2006 med god standard. Vinduer fra byggeår i god stand. Ytterkledning i trykkimpregnert trevirke i god stand. Innvendig ble det kun registrert små bygningstekniske skader/mangler. Utvendig noe riss og malingsavskalling på grunnmur som beskrevet i rapport..

... Vinduer og dører

Isolerglass vinduer i trekarmer fra byggeår i god stand. Aluminium vannbord. Noen få vinduer har fuktmerker i underarm. Teak inngangsdør med sidefelt i glass. Teak inngangsdør har fuktmerker utvendig og bør overflatebehandles. Malt kjellerdør m/glass i øst, mangler vannbord/underkledning. Stor skyvedør i stue m/glass og gjennomgående sprosser. Utgang til terrasse i sør. Ingen utslag på fuktmåler i vinduskarmer. Ingen råte eller annen skade ble oppdaget. De fleste dører og vinduer ble funksjonstestet og funnet ok. TG:1

...Bad, 1.etg.

Vurdering

Helfliset bad med termostatstyrte varmekabler i gulv fra 1987. Sanitærutstyret består av toalett, dusjkabinett nytt i 2013, baderomsinnredning med heldekkende servant, overskap, speil og lys. Downlightsbelysning i tak. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier på bad/vaskerom. Manglet tilstrekkelig fall til sluk på hele gulvet, men vil fungere helt fint ved normal bruk. TG: 2

...Vaskerom

Vurdering

Vaskerom er fra husets byggeår, og er derfor bygget etter den tids byggeskikk. Det er støpt malt gulv og sluk, men gulvet kan ikke betraktes som vanntett etter dagens forskriftskrav. Rommet vil fungere helt fint ved normal bruk, med andre ord uten jevnlig vannsøl på gulv og vegger. Ventilert med mekanisk avtrekk. Stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerom har utgang til gårdsplass øst. Fall til sluk ok. TG: 1

...VVS

Vurdering

PVC vann og avløpsrør. «Rør-i-rør system» fra 2006/07 med fordelerskap på vaskerom. Gjenstående kobber vannrør til bad i 1. etg. VVS er ikke kontrollert eller besiktiget utover det som fremkommer under pkt. «Bad og vaskerom». Våtrommene er godt holdt. Ingen synlige skader/fuktskader eller opplyst om slike skader. Stoppekran ble sjekket – ok. Hovedstoppekran på vaskerom. Grundfos styring for pumpe til privat borehull, samt 80 liter trykktank fra byggeår. CTC 200 liter v/v tank fra 2004. Eget borehull, boret ned til 76 meter dybde, pumpe godkjent for 110 meter. Kobbervannrør i vaskerom for inntank og v/v bereder har små tegn til «irr» på koblinger. Fukt på rør grunnet temperatur endringer fra borehull til innetemp. I vaskerom. TG: 1

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Elektrisk anlegg

Vurdering

Elektrisk anlegg fra byggeår, automatsikringer og jordfeilbryter. 3 x 63 Amp. Hovedsikring. 9 kurser. God boligstandard. Takstmann har ikke kontrollert det elektriske anlegget da det krever spesiell autorisasjon. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelsen.»

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 31.01.2014, jfr. Overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved e-post av 29.04.2014 reklamerte kjøper (**bilag 6**). Det ble reklamert over at elektrisk anlegg ikke var forskriftsmessig utført. I tillegg reklamerte kjøper over følgende som han mente selger burde ha opplyst om

«..Bad på loft

- Fjernet knaggrekke
- Fjernet hylle
- Fjernet vegghengt tørkestativ
- Fjernet skap over vask
- Sprekker i vask
- Knekt spyler i toalett

Gang på loft

- Fjernet lampe i tak
- Defekt lysbryter

Lofistue

- Fjernet lamper i tak

Kjøkken

- 2 punkterte vindu, ett som også er seget slik at det vanskelig kan lukkes igjen om man åpner det
- Punktert vindu
- Springen lekker
- List på benkeplate spratt av ved berøring
- Fjernet hvitevarer
- Vifte som er defekt
- Vannskade ved vask/spring
- Vannskade under benkeplater
- Vannskade vegg i vegg med baderom (tidligere skade som ikke er opplyst om?)
- Denne vannskaden viser seg å komme fra badet. Det er tydelige spor etter lekkasje bak dusjkabinettet som du nylig satte opp. Detter noe du må ha visst om fra før. Dermed har du brutt opplysningsplikten din.

Lekehus

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- *Takpapp blåste av grunnet knekt planke i løpet av første uken*
Huset generelt dårlig utvasket
- *Virker ikke som du/dere har vasket tak/vegger. Oppi skuffer og bak skap, oppå lister, vinduer, oppå gardinlister, oppå kjøkkenskap*
- *Utvask består i å vaske alt som er i huset*
Vi har også oppdaget at det til tider kommer kloakklukt i huset..»

O. Solberg Thomsen v/Rune Skjelvik utarbeidet rapport etter periodisk kontroll av boliginstallasjon (**bilag 7**). Av rapporten fremkom at det var mangelfull merking av ettermonterte sikringer, at det var blandet stikkontakter med og uten jording på kjøkkenet, at det var løs kabel på vaskerom, samt manglende dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999. Rapporten inneholdt bilder av forholdene.

O. Solberg Thomsen ga 03.02.2015 tilbud på utbedring av elektriske installasjoner (**bilag 8**). Det fremgikk at utbedring kunne utføres for kr. 18 375,- inkl. mva.

Den 15.04.2015 ble det foretatt rørinspeksjon av Askøy Miljørens Herdla Gård (**bilag 9**). Av rapporten fremgikk;

«Vi har dd utført rørinspeksjon og trasesøk av avløpsnettet fra utløp slamavskiller på hans eiendom gnr. 31 bnr. 127 i Askøy kommune. 1,5 mm inn i røret ligger det grus og fra 2 m er røret så oppfylt av væske at det ikke er mulig å se noe. Etter 20,2 m er det en hindring som vi ikke kommer forbi, ved oppspyling av rørene 09.04.2015 opplevde våre operatører det samme. Vi har også påvist traseen for avløpsrøret.

Vår vurdering er at det er en blokkering etter 20,2 m og også muligens motfall i rørgaten.»

Falck takst AS foretok befaringsrapport forelå 17.06.2015 og befaringsrapport forelå 17.06.2015 (**bilag 10**). Fra rapporten hitsettes;

«...Listverk rundt vinduer i 2 etasje er ikke tilstrekkelig festet og er flere steder bare løst presset inn.

...Det er motfall på avløpsrøret for vask og oppvaskmaskin på kjøkken i 2. etasje. Avløpsrøret går i etasjeskillet og himling på vaskerom under kjøkken må demonteres for å få tilkomst for å utføre nødvendige utbedringer på avløpsrør på kjøkken.

...Det er feil på deler av det elektriske anlegget. Anlegget er dels jordet og dels ujordet i samme etasje og samme rom. Totalt er det 20 pkt. som må endres.

..Det er motfall/manglende fall på utvendig avløpsrør fra utside grunnmur til septiktank. Rør må graves opp og det må legges nytt rør med tilstrekkelig og forskriftsmessig rett fall.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...Overløpsvann fra kumme/septik ligger høyt i kum/tank og det er manglende fall på ledningen. Ledning er tett et stykke frem og har brudd og/eller er knust.

Det må graves opp en grøft for overløp vann med rett dybde. Og legges nytt rør med tilstrekkelig og korrekte fyllmasser over slik at rør ikke skades eller knuses av overliggende masser. Dette røret må føres til terreng med steinsatt grøft.

..Eiendommen ligger mellom en stor skrent mot øst og en bergnabb med forstøtningsmur mot vest. Grøft og rør må føres frem langs hele innkjørsel og til terreng i enden av privat stikkvei. Asfalt må reifes opp og ny asfalt må legges etter utførte arbeider»

Utbedringskostnadene ble anslått til kr. 473 608, 75,- inkl. mva. Av disse var kr. 62 500,- reifing av asfalt og reasfaltering, kr. 260 000,- var graving av grøft og etablering av bunn i grøft og legging av nye rør. Kr. 2000,- var skifte av avløpsrør for kjøkken, kr. 12 600,- var demontering av himlingsplater og remontering av nye. Kr. 5 500,- var skifte av glass i 2 stk vinduer, kr. 9000,- var til skifte av kurser og kr. 2 500,- for arbeid med å feste listverk. I tillegg kom 7 % for rigg, kr. 24 787,-.

Kjøper kontaktet advokat og ved brev av 23.06.2015 ble det fremsatt krav om prisavslag på kr. 473 608, 75,- og erstatning for de nødvendige utbedringer for å begrense skaden og kostnader til å fastslå disse. Sistnevnte var kr. 2500,- (utgifter til takstmann), kr. 2937, 50,- (spyling Askøy Miljørens), kr. 12.625,- (inspeksjon av rørsystem), kr. 3470,- (elektrokontroll), kr. 8078,- (Schinnes Byggentreprenør AS), kr. 18375,- (elektriske installasjoner)(**bilag 11**).

Vitek Service AS foretok TV-inspeksjon av avløpsrør, og rapport forelå 02.10.2015 (**bilag 12**). Fra rapporten hitsettes;

«...Vi fikk i oppdrag å foreta TV-inspeksjon/spyling på rør fra septiktank og ut og fra septiktank inn i hus. Det er mistanke om motfall/rør ligger feil fra septiktank og ut. Også usikkerhet hvor røret går. Under spyling oppfanget vi lyd borte ved drenering for overvann fra området over eiendom. Vi fjernet stein og grus som lå over punktet hvor vi hørte spyledysen. Her viste det seg at røret kom opp. Det lå med kraftig motfall på dette stedet. Vi forsøkte å spyle for å få vekk litt sedimeter og vann. Retningen på røret var også merkelig valgt. Det ligger rett bortover en flate og ikke ned slik at det spredet/drenerer skikkelig. Utløpet er også rett ved en drenering for overvann fra eiendommen. Under fylling hadde det meste av strekket store vannfyllinger, opp til 100 % fylling. Vi kunne også se at det var brukt dreneringsrør, korrulerte rør, på strekket noe som gir dårligere gjennomstrømming. Det var også forskjøvet skjøter på rørstrekket. Det lå også fremmedelementer i rørene og en pakning som mulig kommer fra en skjøt, røret ligger generelt dårlig med flere motefall/svanker og er i dårlig forfatning.

Ved filming fra septiktank inn i hus var det en større vannfylling som strakk seg ca 1,7 meter inn mot septiktank. Det var også en mindre vannfylling på +/- 10 meter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anbefales at røret ut fra septiktank graves opp og skiftes/utbedres, og at det brukes skikkelige OVC-rør og ikke korrulerte dreneringsrør. Det anbefales også at punkt med vannfylling på rør fra hus til septik utbedres.»

Schinnes Byggentreprenør AS besiktiget eiendommen og rapport forelå 28.10.2015 (**bilag 13**). Fra rapporten hitsettes,

«Kloakkanlegget

...I forbindelse med spyling av røret som går fra septiksystemet, ble det registrert at røret ender i en kulvert. Det ble fjernet noen steiner i område for å undersøke hvordan røret ender, og etter at røret ble synlig ser man at det er etablert et bend på slutten av røret som står opp og ikke ned, slik at avrenning ikke er mulig fra denne side, i det tilfelle dette skulle være pålagt. Det kan dermed se ut til at dette rør alene var ment som infiltrasjon av systemet bortledning av gråvann, noe som skulle vise seg at det ikke var.

Etter vår befaring ble det tatt kontakt med selger som også var byggherre/tiltakshaver i 1987, og ifølge vedkommende er det ikke utført endringer i kloakksystemet etter at det ble etablert i 1987. Videre forklarte selger til undertegnede, at det ble angitt fra kommunen sin side, metoder for hvordan man skal etablere spredning til terreng, deriblant den valgte metode.

Slik vi har forstått selger, ble det i sin tid etablert et rør ca. 50 til 80 cm rett under røret som det er nå er foretatt inspeksjon av. Videre forklarer selger at røret som Vitek inspiserte, er av type perforert drenerør, der hullene er lagt ned mot grunn, til motsetning slik man etablerer samme type rør i forbindelse med drensssystem rundt en grunnmur. Det er avsatt et bend som peker opp i enden av kulverten, og dette også korrekt og i tråd med slik det ble anbefalt da anlegget ble montert, ifølge selger. Bendet er ment som avlufing av drensssystemet. Røret som ligger høyest er ikke selve sprederrøret til terrenget, men er ment som en leder til sprederrøret som altså ligger ca. 50 til 80 cm rett under ovennevnte rør. I og med at det er konstruert på denne måte, følger vi også systemets oppbygging og funksjon, og at det med dette fremstår som et system som virker for spredning.

Røret som ligger lengst nederst i bakken er ifølge selger omhyllert med sand, samt innpakket i en duk slik at vannet fra topprøret renses noe, før det renner videre ned i røret til spredning på nedsiden av innkjøringen til nærmeste nabo. Videre forklarer selger til undertegnede, at vannet i «vannkammeret» alltid har stått i den høyden rett under «dykkeren» der vannet går videre til spredning, når tanken ved behov er blitt inspisert.

Videre ble det også tatt kontakt med Askøy kommune i etterkant av vår befaring, og etter samtale med vann og avløpsetaten, mottok vi et kart som viser omtrentlig hvor selve spredningsrøret er etablert – grønn stiplet linje. Kartet er ifølge kommunen ca. når det gjelder rørets faktiske plassering og noe avvik kan derfor forekomme. Under overnevnte telefonsamtale med kommunen, var det ønske fra vår

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

side om det kunne foretas en undersøkelse i arkivet, om foreligger noe dokumenter som beskriver krav til løsning i forbindelse med tillatelse til tiltaket.

Videre forklarer vann og avløpsetaten i kommunen, at det på den tiden ble gitt en tillatelse til å bygge spredning i terreng uten videre rensing. Etter det vi får forklart ble dette endret i 1990 tallet, jf. Naboen som måtte sette opp et minirensanlegg.

Dagen etter mottok vi en epost fra saksbehandler som forklarer at det ikke foreligger opplysninger som er relevant for denne sak. Vi tok deretter kontakt med byggesak, men disse hadde heller ingen opplysninger ang kloakksystemet og hva som ble anvist da denne bolig ble oppført.

Ved å samordne det selger har forklart til oss pr. tlf, samt kartet fra kommunen og samtale med vann og avløpsetaten, ser det ut til at røret som kommer fra boligen (grønn stiple linje) går noe lengre opp og i retning elven, i og med at røret som ble inspisert av blant annet Vitek ligger i dette området.

Ved besiktigelse ble kloakk kummene åpnet for inspeksjon, og det ble registrert at den såkalt «dykkeren» var synlig i det kammeret som samler gråvannet etter separasjonssystemet har fullført som utskilling. I dette kammer som er et av tre stk., skal vannet/gråvannet renne ut til spredning i terreng. I og med at overnevnte «dykker» ikke står under vann, kan vi ikke se at systemet er endret i denne sammenheng, sett ut ifra slik det er tiltenkt fra starten av. I det tilfelle vannet ikke lar seg avrenne til terreng via røret, (som ble inspisert av Vitek), fordi røret er tett eller tilstoppet på en eller annen måte, slik at vannstanden i vannkammeret øker, og at man med dette kan få en tilbakeslag i de andre kammerne, ville dette trolig kunne medføre noe problemer for systemet.

...Innvendige avløpsrør

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med rørinspeksjon som ble utført av Herdla gård, registrert at det er svanker i avløpet fra kjøkken og ned til en rørstamme.

Under vår befaring var det ikke mulig å kontrollere dette fordi alle innvendige overflater fortsatt var intakte. Sett ut i fra rørstrekket samt at det ser ut til at himlingen ikke er foret ned etc. kan det se ut til at avløpet har for lite fall – 1:50, også tatt i betraktning det Herdla har registrert. Vi anbefaler at dette utbedres, i tråd med det takstmann Falck beskriver i sin rapport.

...Konklusjon

Etter den undersøkelse som er utført på stedet, samt i etterkant av vår befaring, kan vi ikke se at det er feil oppbygging av systemet tatt i betraktning at den er oppbygget i 1987, med dens krav og anbefalinger. Etter det vi kan se skal vann i tank nr. 3, stå opp imot, eller være rett i underkanten til «dykkeren». I det tilfelle vannet stiger som en følge av vannbruk fra boligen, skal vannet renne ut i dreneringssystemet via overnevnte «dykker».

Det er registrert at vannet samler seg i bunn av drenerørret som ender i et bend ved kulverten. Bendet er åpen i enden for lufting av systemet. Røret var ikke vannfylt de siste meter før septiktanken, og derav sett ut i fra det, at det foregår det en avrenning/drenering i systemet, slik det framstod under vår befaring. Det er muligheter for at fall på drenerørret er noe mindre enn 1:100, som det ifølge

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kommunen var et krav når dette anlegg ble etablert. Dette har imidlertid ikke vi verifisert i skrivende stund, da vi ikke kunne finne disse sanitærkrav fra 1987.

I det tilfellet vannet stiger over gråvannstanken, viser dette til at dreneringen fra septiken ikke virker slik det har gjort fra begynnelsen, fordi røret ikke slipper ut vannet i dreksåpningen eller i bakken under røret. Hvorfor dette oppstår er en følge av en normal slitasje og elde. For å utbedre dette må man grave opp systemet og etablere det på nytt, tilsvarende eksisterende.

Det er også registrert at røret fra boligen ikke lengre har et jevnt fall, men har en svank slik at det legger seg vanndammer inne i røret. I dette tilfelle anbefaler vi at man reparerer dette lokalt.

Når det gjelder tilstand til avløpet fra kjøkkenet, kan det se ut til iht. antall meter røret, samt at det ikke er foretatt en nedforing av himlingen for å vinne høyde på fall, at røret ikke er etablert i tilstrekkelig fall. Videre viser jo også rapporten fra Herdal gård at det danner seg vanndammer inne i røret, som igjen viser at fall på røret er tilstrekkelig, og derfor anbefaler vi at dette utbedres.

Utbedring

For å utbedre avrenningen/drenering for gråvann, anbefaler vi at man foretar en avgraving av rørene for så å skifte masser og rør tilsvarende eksisterende.

For å utbedre svankene i rørstrekket fra bølgen og ut til septiktank, anbefaler vi at man graver av røret. Videre bygges det under røret i det område der det med tiden har oppstått en svank, før man legger over masser igjen.

For å utbedre rørstrekket inne i boligen anbefaler vi metode og kostand som takstmann Falck har kalkulert.

Kostnader

Overnevnte arbeider er kalkulert til kr. 83 066,- eks.mva/kr. 103 833,- inkl.mva.»

Det er også fremlagt rapport fra Sørheim Miljømaskiner AS v/ Sverre Sørheim hvor det er foretatt kamerainspeksjon på rør i kjøkken (**bilag 14**). Av rapporten fremgikk at det var motfall på røret.

Ved brev datert 17.11.2015 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 15**). Selskapet tok forbehold om å påberope at det var reklamert for sent. Selskapet fant videre ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt eller at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2. pkt.

Fra selskapets brev hitsettes;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...Det vil i sakens anledning tas forbehold om at det er reklamert for sent, jf. Avhl. § 4-9, jf. § 4-19. Det er gjort kjent av deres klient at forholdene har vært tilstedeværende siden overtakelsen av boligen. Likeledes ble det ikke fremsatt en reklamasjon før 15.04.2015, over et år etter overtakelsen. I henhold til gjeldende rettspraksis, er det i så tilfelle reklamert for sent. Nevnte praksis beror på at man som kjøper må gjøre forhold gjeldende maksimum 2-3 måneder etter at dette er oppdaget.

Subsidiært – mangel etter avhl. § 3-7

...Avløp

Det er ikke anført eller fremlagt beviser som gir holdepunkter for å legge til grunn at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Selger opplyser til Selskapet at han ikke er kjent med de påberopte forhold. Det vises også til rapport utført av Schinnes Byggentreprenør AS som konkluderer med at det ikke er noen feil oppbygging av anlegget, tatt bygningsdelens alder i betraktning. For det tilfellet at den etablerte funksjonen med drenerør for avrenning mot terreng er tett, og at dette igjen er årsaken til oppsamling og kloakklukt i boligen, fremkommer det for øvrig at dette er en naturlig følge av aldre og slitasje, grunnet sammenpakning av grunnen. Dette er først og fremst naturlig årsak.

Videre er det et moment at det er flere beboere i huset etter overtakelse av objektet, enn når selgerne bebodde huset. Hvorvidt et økt forbruk kan være et ledd i forholdet som påberopes, kan således ikke utelukkes. All den tid forholdet skyldes igjentetting, og at systemet tross alt fungerer, må det ilegges vekt at et økt forbruk vil synliggjøre situasjonen via f.eks. lukt i større grad. Det har videre formodningen mot seg at selger skulle ha kjennskap til problematikk vedrørende tilbakeslag og lukt uten selv å ha utbedret dette, all den tid dette ikke er en ønskelig bosituasjon for selger.

Forholdet kan uansett ikke sies å ha virket inn på avtalen, jf. Avhl. § 3-7, 2. ledd. Det er på det rene at det er opplyst korrekt om hva slags type anlegg det er ved boligen. Anlegget er en privat septiktank med overløp til spredning. Gitt takstmann Schinnes sin rapport, er forholdets årsak sammenfallende med en naturlig alder og slitasje som på et slikt anlegg. Videre aksepterer man som kjøper den risiko som måtte følge av opplysningen om at man har kjøpt et objekt med et privat anlegg. Kjøper er således selv ansvarlig for vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner som måtte følge av dette. Det er for øvrig uttalt i rettspraksis at den objektive kjøper overtar en større risiko knyttet til både påkostninger og vedlikehold, når man overtar et privat anlegg, ref. LH-2000-220. Selv om nevnte dom omhandler vannkvalitet, må det allikevel ses i sammenheng at man som kjøper aksepterer den usikkerheten som foreligger ved et privat anlegg, og at man i større grad må akseptere avvik fra f.eks. kommunalt anlegg.

Det vises for øvrig til at anlegget er ca. 28 år, og sammenfallende med levetider for rør/drenerør/anlegg. Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at levetid for avløpsrør er 25-50 år. Anlegget er altså inne i en risikosone hvor funksjonssvikt kan forekomme. All den tid årsaken til forholdet vises seg å være i dirkede sammenheng med dette, vil ikke forholdet ha virket inn på avtalen.

Vindu og el-anlegg

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er bemerket av Falck Takst at 2 stk. takvinduer har feil på filmen i glasset. Det er lagt til grunn at disse må byttes, med lister.

Videre er det utført elektrokontroll som avdekket feil på det elektriske anlegget. Pristilbudet avviker noe fra kostnadsbildet fra Falck, og det er for øvrig ikke spesifisert. Det fremstår dog som at arbeidet innebærer bl.a. en lampe, og for øvrig ser det ut til at det skal trekkes nye kabler.

Det vises for øvrig til boligsalgsrapporten, som ved sin enklere gjennomgang av anlegget, opplyser at anlegget i hovedsak er fra byggeår. Dette må således legges til grunn som den generelle forventning til anlegget, og at dette således er nærmere 30 år gammelt. Oppgraderinger må uansett være påregnelig på et generelt grunnlag.

Videre er kostnaden av en mindre karakter sett oppmot kjøpesummen som sådan, ca. 0,5 % av kjøpesummen. Avvik i en slik størrelsesorden utgjør aldri en mangel etter avhendingslovens bestemmelser, hvorpå det må også ilegges vekt at man har kjøpt et eldre anlegg.

Hva gjelder vinduene opplyser selger ingen kjennskap til dette.»

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, 2. pkt. anførte selskapet;

«..Det vises i hovedsak til ovennevnte redegjørelse. Videre vises det til at det må foreligge både et kvalitativt og et kvantitativt avvik for at det skal konstateres en mangel etter nevnte bestemmelse. I vår sak er forholdet som nevnt i direkte årsakssammenheng med alderen på anlegget. All den tid boligen er solgt «som den er», har man overtatt risikoen for et aldrende anlegg. Det foreligger ikke et kvalitativt avvik.

...Da det ikke foreligger et kvalitativt avvik, er det kostnadmessig element av mindre relevans. Det bemerkes dog at det også her må gjøres et fradrag for den standardhevingen som vil forekomme ved utbedring av anlegget. Før et evt. fradrag utgjør kostandene for utbedring av anlegget ca. 3,5 – 4 % av kjøpesummen.

Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. Avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetsskrav.»

Ved brev datert 25.01.2015 ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 16**). Kjøpers advokat anførte at det var reklamert i tide. Videre ble det anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Fra klagen hitsettes;

«...En vil bemerke følgende:

Det anføres at det foreligger en mangel etter avhendingsloven.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre anføres at selger ikke kan fraskrive seg de påberopte mangler, og at forholdet uansett utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand. Videre er det gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som har virket inn på avtalen, jfr. Avhendingsloven § 3-9, jfr. § 3-7 og 3-8.

Det anføres fra denne side at kjøperne har reklamert i tide, og der vises til mail fra Belinda Bøge datert 29. April 2014. I tillegg er flere av manglene av en slik kategori at de oppstår gradvis eller blir oppdaget ved en tilfældighet.

Dersom selger hadde gitt korrekte opplysninger om boligen og oppføringen av boligen, ville dette klart ha virket inn på kjøperens avgjørelse om å inngå avtale om å kjøpe eiendommen. (Det vises til dokumentasjonen innsendt til Protector i forbindelse med reklamasjonen).

Vedr. avløp

I avslaget datert 17. november 2015 fra protector anføres at selger ikke er kjent med de påberopte forhold. Det er opplyst at selger har bodd i huset siden det ble oppført. Kjøperne vil vise til at dersom avløpene hadde vært forsvarlig oppført, kontrollert og vedlikeholdt ville det være lite sannsynlig at eiendommen som er bygget i 1987 skulle være beheftet med slike resultat av «slit og elde» «grunnet sammenpakning av grunnen».

Som det skrives i avslaget fra Protector under avsnittet «vedr. avløp», så anføres det at «...kjøper selv er ansvarlig for vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner som måtte følge av dette.» Følgelig vil en derfor hevde at dette i så fall er et ansvar som hvilte på selger. En mener videre at det har formodningen mot seg at selger ikke kjente de forhold (som. F.eks. kloakklukt) som ble påpekt av kjøperne i e-mail fra Belinda Bøge datert 29. april 2014, (mindre enn 3 måneder etter overtakelse). Dette var feil som ble avdekket kort tid etter overtakelse. Som anført i rapport fra Svhinnes Byggentreprenør AS 28.10.15 er det påregnelig at et slikt rørsystem og drenering/infiltrasjonssystem har behov for tilsyn og evt. fornyelse av infiltrasjonsgrøften. Selger har bodd der siden 1987 og det er ikke opplyst at han har oppfylt dette tilsynsansvaret.

Vindu og e-anlegg:

Det forventes noe slit og elde, men det er upåregnelig for kjøper at tidligere eier blant annet har unnlatt å tette listverk rundt vinduer. Dette vil ofte ikke merkes før man oppdager fukt eller varmetap.

Når det gjelder feil og mangler avdekket på el-anlegg burde disse avvik vært opplyst særskilt ved overdragelsen. Selger har selv ført opp huset og bodd der siden 1987 og kan ikke høres med at han ikke hadde kjennskap til hvilke regler som gjaldt for elektrisk anlegg.

Vedr. fukt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøperne hadde all grunn til å forvente at dette ikke var et tema. De hadde ingen grunn til å forvente fukt mellom kjøkken og eldre badrom.

Oppsummering

De mangler som er avdekket representerer et avvik i en størrelsesorden som tilser at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Motfall i rør både innvendig og utvendig er den type feil som er av en slik art at det vil medføre store kostnader å utbedre disse. Man kan ikke fra selger side si at en del mangler oppstår som følge av at flere personer bebor huset og at belastningen blir større. Huset er solgt som en enebolig og det er klart påregnelig at en familie skal kunne bebo dette.

Det vises til rapport fra Falck Takst AS datert 17.juni 2015.

Eiendommen påstås etter dette å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jfr. Avhl. § 3-9, 2.pkt.»

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 17.02.2016 (**bilag 17**). Selskapet hadde bemerkninger til kjøpers klage, fra brevet hitsettes;

«.. Denne side vil bemerke noen punkter som er anført av kjøpersiden i deres klage, som et tillegg til vår avgjørelse i saken som ligger vedlagt. Først og fremst kan ikke denne side se at selger på noen måte har opplysningsplikt om boligens byggemåte i detalj, ved bygningsdeler som har fungert tilfredsstillende, jf. Benestad Anderssen, avhendingsloven, side 158. Videre er det spesifikt opplyst om måten anlegget er bygget opp på, og at dette er et privat anlegg («privat septiktank med overløp til spredning», salgsoppgave (vei, vann, kloakk)) som følgelig fordrer kostnader for ny eier knyttet til vedlikehold, oppgradering, rensing og andre momenter som måtte forekomme ved et slikt anlegg.

Ved kjøp av brukt bolig overtar man også eventuelle forhold ved objektet som knytter seg til manglende vedlikehold, dersom det er tilfelle. Denne side vil påpeke at påstanden fra kjøpersiden om at anlegget åpenbart burde leve lenger enn til nå, ikke bygger på noe konkret dokumentasjon. I boligsalgsrapporten har kjøper fått en forventning til at avløpet under «VVS» har en forventet levetid på 25-50 år, som tilser at anlegget er inne i en slik risikosone hvor forventningen tilsier at utbedringer ikke er upåregnelig.

Videre tilbakeviser kjøperne Selskapets påstand om at kjøper har ansvar for vedlikehold, oppgraderinger etc. Denne påstanden opprettholdes av Selskapet, og viser igjen til at boligen er solgt «som den er», altså en brukt bolig fra 1987, som følgelig vil ha et behov for oppgraderinger og diverse kostnader. Selger har overlatt boligen i den stand den er. Det bemerkes at det på ingen måte er dokumentert at selger ikke har vedlikeholdt systemet. Uansett er denne side at den oppfatning at risikoen for det eventuelle manglende vedlikehold på en brukt bolig er overdratt kjøper.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Oppsummert stammer forholdene fra alder og slitasje, og for øvrig ytre faktorer fra grunn og natur. Dette er forhold som overlates kjøper, og er en risiko som løper når man som kjøper har overtatt risikoen for boligen.»

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 02.03.2016 (**bilag 18**). Sekretariatet fant ikke at eiendommen avvek vesentlig fra kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. § 3-9, 2.pkt. Fra sekretariatets vurdering hitsettes;

«Sekretariatet oppfatter at det kun er avhendingsloven § 3-9, annet punktum som påberopes som rettslig grunnlag for kravet.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventede tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet er av den oppfatning at feil knyttet til rør på kjøkken, elektrisk anlegg og vindu er for bagatellmessige til å kunne utgjøre en mangel ved en bolig som var over 25 år på kjøpstidspunktet.

Det er usikkerhet knyttet til utbedringsmetode og utbedringskostnader for avløpsrøret. Sekretariatet er i tvil, men legger til grunn at utbedringsmetoden og –kostnaden som er beskrevet av Schinnes Byggentreprenør AS må anses for å være tilfredsstillende. All den tid det er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn for vurderingen finner sekretariatet at kostnadene beskrevet av Schinnes Byggentreprenør må legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Utbedringskostnadene utgjør dermed i overkant av kr 100.000,-. Det tilsvarer om lag 3,20 prosent av kjøpesummen. Det ligger under hva som normalt vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Selv om det ikke er gitt risikoopplysninger om avløpsrøret i salgsdokumentasjonen, og boligen generelt fremstilles som i god stand dreier det seg om en bolig fra 1987. Det tilsier at kjøper må være forberedt på at det kan forekomme avvik og behov for utbedringer utover vanlig vedlikeholdsbehov.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare.»

Ved brev datert 15.03.2016 (**bilag 19**) klaget kjøpers advokat saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Som rettslig grunnlag ble påberopt både avhl. § 3-9 og at selger hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jfr. Avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra kjøpers klage hitsettes;

«...Klagerne vil anføre at begge disse alternativene er oppfylt som grunnlag for å påvise ansvar for selger/Protector. Det vises i sin helhet til hva som er anført i klagen av 25. januar 2016. Det ble der

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

anført at selger ikke kan fraskrive seg de påberopte mangler, og at forholdet uansett utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand. Videre er det gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som har virket inn på avtalen, jf. Avhendingsloven §§ 3-9, jf. 3-7 og 3-8.

Derfor bygger anbefalingen fra sekretariatet på det uriktige utgangspunkt at kjøperne ikke har påberopt seg bestemmelsene i avhendingsloven § 3-7 og 3-8.

For ordens skyld vedlegges bilder som viser hvilken stand boligen var da kjøperne overtok; det ble raskt avdekket mugg, små skader, skitt og mindre mangler.

...men de aller største manglene viste seg etter en stund, og det vises til det som er anført i vår klage datert 25. januar d.å. bl.a. vedr. avløp.

Vedr. § 3-7 og 3-8 vil en fra denne side peke på at selger selv hadde bygget huset, han hadde selv satt inn rør mm (hvor det senere viste seg å være benyttet feil rør og lagt i motfall) som igjen har ført til store problemer, og som vil koste vesentlig å utbedre. Det har også formodningen mot seg at tidligere eier har bodd i huset i alle år uten å merke noen som helst problemer verken med kloakkluft eller tetting i rør/Dårlige avløp.

En ber derfor om at Nemnda legger takst utarbeidet av Falck Takst AS datert 17.juni 2015 til grunn som den korrekte, da den utbedringsmiddel – og kostnad som beskrives av Schinnes Byggentreprenør AS er åpenbart utilfredsstillende, da den kun tar en del av utbedringskostnadene til vurdering, og derfor ikke er komplett.

Det vises til rapport fra Falck Takst AS datert 17. juni 2015.

Selger må ha visst om dette, og bevisst fortiet, gitt uriktige opplysninger til kjøper, jfr. § 3-7 og 3-8. Uansett må eiendommen påstås å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jfr. Avhl. § 3-9, 2.pkt.

Under henvisning til ovennevnte rapport er avvikene både kvalitativt og kvantitativt av en størrelsesorden som oppfyller vilkårene for mangel i lovens forstand.»

Ved e-post datert 29.03.2016 (**bilag 20**) bemerket selskapet følgende til kjøpers klage;

«...Kjøpersiden bemerker i sin klage at det også er anført mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Denne side kan dog ikke se at det fremkommer ytterligere eller annen dokumentasjon som danner grunnlag for en kjøpsrettslig mangel etter nevnte bestemmelser. Det vises for øvrig til selskapets avgjørelse av 17.11.2015, vedlagt for ordens skyld, hvor vi har vurdert kravet etter § 3-7 bestemmelsen. Denne side er således av den oppfatning at gitte vurdering fortsatt er gjeldende.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre har kjøpersiden anført at rapport og utbedringsmetode av Schinnes byggentreprenør ikke kan legges til grunn, da denne rapporten er «åpenbart utilfredsstillende». Denne side kan heller ikke se at det foreligger grunnlag for en slik påstand. Som sekretariatet bemerker i sin avgjørelse, er det rimeligste, forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn. I vår sak er dette rapport utført av Schinnes, som har gått i nøysom detalj både på beskrivelse av de faktiske forhold, og hvordan dette kan utbedres.

Kostnaden knyttet til utvendig arbeid avviker i hovedsak fordi det ikke er avdekket avvik i den karakter Falck har lagt til grunn. Når man også hensyntar alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet, er ikke systemet bygd opp feil.

Det er dog innvendig i boligen at det er avdekket motfall, og her har Schinnes lagt seg på samme utbedringsmetode og kostnad som Falck. Disse kostandene er uansett av en klart lavere karakter enn de kostandene som er estimert for utvendig arbeid.

I motsatt tilfeller går taksten til Ricky Falck ikke inn på de spesifikke momenter for hvorfor hans utbedringsmetode og kostnad er nødvendig. Det er generelt dårlig dokumentert, hvor det kun er vektlagt enkle kommentarer med bilder til oppkjørselen. Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert hva som legges til grunn for motfallet som er påberopt i rapporten til Falck.

Denne side opprettholder således sitt standpunkt i saken, som for øvrig er i tråd med sekretariatets vurdering.»

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved avløpsrør, manglende tetting av listverk rundt vindu, feil ved det elektriske anlegget og fukt mellom kjøkken og badrom utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt.