



Staying Well Informed: A Refresher on Wells and Water Samples

Years ago, claims against REALTORS® for issues with well water potability were a common occurrence. Claims relating to disinfecting wells and taking water samples arose too frequently, resulting in REIA issuing a risk management bulletin that provided notes on limiting the liability risk to those REALTORS® dealing in properties with wells.

Disinfecting or “shocking” a well involves a process of adding bleach to a well to achieve a potable water sample and satisfy the potable water condition in a purchase agreement. Instructions for disinfecting wells are available from appropriate provincial ministries, however these instructions are meant for use by homeowners who are using a well on an ongoing basis. Disinfecting a well to comply with the conditions of a purchase agreement brings the risk that the true condition of a well will be unintentionally misrepresented. This could result in professional standards complaints and allegations of misrepresentation and fraud.

The same concerns apply to the proper taking of water samples. Obtaining and delivering a water sample has its own requirements. Failure to carry out these steps properly can lead to faulty water test results and allegations of professional negligence.

Today, claims relating to water potability are rarely seen by REIA. This decline in well water claims is not because wells have suddenly disappeared from properties. Rather, it is because REALTORS® have changed their practices for working with their clients.

This bulletin provides a refresher on reducing liability risks for wells and water samples and is a reminder of the reasons these practices are recommended.

To better ensure the satisfaction of your clients and avoid complaints and claims, observe the following five recommendations:

1. Avoid Any Direct Involvement in Well Disinfecting

Avoid becoming involved in the disinfecting of wells. The disinfecting process is simply too fraught with difficulties to be undertaken and should be avoided. If you do become involved in disinfecting a well, ensure that you have the consent of the seller and the buyer.

2. Obtain Information from the Seller

Ask the seller about the quality of the well and its water. Obtain disclosures on any problems experienced with the well and the water quality. Ask if the well has been disinfected, including when and how often.

3. Avoid Taking Water Samples

Claims relating to water samples typically involve allegations of mishandling or using another “clean” source of water. Sellers or other professionals should be responsible for taking water samples. Refer the seller to the appropriate provincial guidelines on water sample collection and remember that water samples should be collected as soon as possible to verify the seller’s statements regarding the condition of the well.

4. Respond to the Well and Water Conditions

Responses to well and water conditions will depend on the seller’s information and the water analysis test results. If the water analysis confirms that the water is of good quality and the seller has properly confirmed that the well has not been disinfected (e.g., as described in a disclosure document), then all is likely in order. If the seller advises of previous water issues, indicates that the well had been disinfected, or if the water test discloses issues, the listing agent must disclose that information to the buyer or to the buyer’s REALTOR®. Once disclosed, it is up to the buyer and their REALTOR® to consider that information and determine what remedy, if any, is required.

5. Understand the Process for Further Disinfecting

If the buyer and seller mutually decide to try and remedy a water quality problem by disinfecting the well, avoid becoming directly involved in disinfecting the well. Direct the buyer and the seller to the relevant provincial guidelines for disinfecting wells. Understand that disinfecting treatments and testing may likely take weeks to enable a proper understanding of whether the disinfecting is effective in resolving the water quality issues or whether an alternative remedy is needed.

Water potability claims will never totally dry up, but we can keep them to just a drop in the bucket. Following the five recommendations will serve your client’s interest while reducing your exposure to potential claims and complaints.



Rester bien informé : un rappel concernant les puits et échantillons d'eau

Il y a plusieurs années, les réclamations contre les agents immobiliers pour des problèmes de potabilité de l'eau de puits étaient monnaie courante. Les réclamations liées à la désinfection des puits et au prélèvement d'échantillons d'eau sont apparues trop fréquemment, ce qui a conduit la REIA à publier un bulletin de gestion des risques fournissant des notes sur la limitation du risque de responsabilité pour les agents immobiliers qui s'occupent de propriétés ayant des puits.

La désinfection ou le choc d'un puits implique un processus d'ajout d'eau de Javel dans un puits pour obtenir un échantillon d'eau potable et satisfaire aux conditions d'eau potable dans un contrat d'achat. Des instructions pour désinfecter les puits sont disponibles auprès des ministères provinciaux concernés, mais ces instructions sont destinées aux propriétaires qui utilisent un puits de manière continue. Désinfecter un puits pour respecter les conditions d'un contrat d'achat comporte un risque que l'état réel du puits en question soit involontairement déformé. Cela pourrait donner lieu à des plaintes relatives aux normes professionnelles et à des allégations de fausses déclarations ou même de fraude.

Les mêmes préoccupations s'appliquent au prélèvement approprié d'échantillons d'eau. L'obtention et la livraison d'un échantillon d'eau ont leurs propres exigences. Le non-respect de ces étapes peut entraîner des résultats d'analyse d'eau erronés et des allégations de négligence professionnelle.

De nos jours, les réclamations relatives à la potabilité de l'eau sont rarement vues par la REIA. Cette baisse des réclamations liées à l'eau de puits n'est pas due à la disparition soudaine des puits sur les propriétés, elle est plutôt parce que les courtiers et agents immobiliers ont modifié leurs pratiques de travail avec leurs clients.

Ce bulletin fournit un rappel sur la réduction des risques de responsabilité pour les puits et les échantillons d'eau ; et rappelle les raisons pour lesquelles ces pratiques sont recommandées.

Pour mieux assurer la satisfaction de vos clients et éviter les plaintes et réclamations, respectez les cinq recommandations suivantes :

1. Évitez toute implication directe dans la désinfection des puits

Évitez de vous impliquer dans la désinfection des puits. Le processus de désinfection est tout simplement trop compliqué pour être entrepris et doit être évité. Si vous participez à la désinfection d'un puits, assurez-vous d'avoir le consentement du vendeur et de l'acheteur.

2. Obtenez des informations auprès du vendeur

Renseignez-vous auprès du vendeur sur la qualité du puits et de son eau. Obtenez des informations sur tout problème rencontré avec le puits et la qualité de l'eau. Demandez si le puits a été désinfecté, y compris quand et à quelle fréquence.

3. Évitez de prendre des échantillons d'eau

Les réclamations relatives aux échantillons d'eau impliquent généralement des allégations de mauvaise manipulation ou d'utilisation d'une autre source d'eau soit-disant propre. Les vendeurs ou autres professionnels devraient être responsables du prélèvement d'échantillons d'eau. Référez le vendeur aux directives provinciales appropriées sur la collecte d'échantillons d'eau et n'oubliez pas que les échantillons d'eau doivent être prélevés le plus tôt possible pour vérifier les déclarations du vendeur concernant l'état du puits.

4. Répondez aux conditions du puits et de l'eau

Les réponses aux conditions du puits et de l'eau dépendront des informations du vendeur et des résultats des tests d'analyse de l'eau. Si l'analyse de l'eau confirme que l'eau est de bonne qualité et que le vendeur a correctement confirmé que le puits n'a pas été désinfecté (par exemple, comme décrit dans un document d'information), alors tout est probablement en ordre. Si le vendeur informe l'agent de problèmes d'eau antérieurs, indique que le puits a été désinfecté ou si l'analyse de l'eau révèle des problèmes, l'agent inscripteur doit divulguer cette information à l'acheteur ou à l'agent immobilier de l'acheteur. Une fois divulguées, il appartient à l'acheteur et à son agent immobilier de prendre en compte ces informations et de déterminer quel recours, le cas échéant, est requis.

5. Comprenez le processus de désinfection ultérieure

Si l'acheteur et le vendeur décident mutuellement de tenter de remédier à un problème de qualité de l'eau en désinfectant le puits, évitez de vous impliquer directement avec la désinfection du puits. Dirigez l'acheteur et le vendeur vers les directives provinciales pertinentes en matière de désinfection des puits. Comprenez que les traitements et les tests de désinfection peuvent probablement

prendre des semaines pour savoir si la désinfection a été efficace pour résoudre les problèmes de qualité de l'eau ou si une solution alternative est nécessaire.

Les allégations concernant la potabilité de l'eau ne seront jamais complètement à sec, mais nous pouvons les limiter à une goutte d'eau dans la mer. Suivre les cinq recommandations servira les intérêts de votre client tout en réduisant votre exposition aux réclamations et plaintes potentielles.