

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 243

20.01.11

**Saken omhandler:** Råteskade i yttervegg og bjelker. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Enebolig solgt ”som den er” i juni 2005 for kr. 3 450 000,-. Eiendommen ble overtatt av kjøper 14.10.2005. I mars 2010 reklamerte kjøper over råteskader i yttervegg til Protector Forsikring ASA (selskapet). Selger ble forelagt reklamasjonen, og uttalte at da de kjøpte eiendommen ble det foretatt utbedringer på taket, men at selger ikke tok av utvendig panel og kunne derfor ikke se råteskader på det tidspunkt taket ble utbedret. Kjøper anførte at selger, som tømrermester, måtte ha vært kjent med råteskaden. Videre anførte kjøper at forholdet burde vært avdekket ved takseringen av huset. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning til at selger ikke hadde gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger forut for avtaleinngåelsen. Det ble videre anført at utbedringskostnadene var for lave til at forholdet kan utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at forholdet verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3.8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 117 200,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda ser først på spørsmålet om det kan gjøres ansvar gjeldende mot selger ut fra avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger det mangel om selger ikke har gitt opplysninger om omstendigheter som han kjente eller måtte kjenne til ved eiendommen og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, hvis de manglende opplysningene har innvirket på avtalen. Den tidligere taklekkasjen kjente selger til, men han hadde etter nemndas syn ikke plikt til å opplyse om den ettersom han hadde grunn til å tro at den var tilfredsstillende utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 43 og 44. Nemnda nevner at det ut fra saksdokumentene synes som om taket er tett i dag. Spørsmålet blir derfor om selger hadde en opplysningsplikt ut fra den betraktning at han kjente eller måtte kjenne til følgeskadene fra den tidligere taklekkasjen. Ut fra saksdokumentene savnes imidlertid konkrete holdepunkter for å anføre at selger hadde slik kjennskap. Det er derfor etter nemndas syn ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt råten i ytterpanelet og de bakenforliggende bjelkene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I henhold til den fremlagte dokumentasjonen, utgjør utbedringskostnadene om lag 3,4 % av kjøpesummen. Dette er mindre enn hva Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har anført som en normal laveste terskel for når det kan foreligge mangel ut fra vesentlighetskriteriet. Som også klager selv er inne på i sin reklamasjon av 18.03.10, må man regne med enkelte skjulte feil ved kjøp av en eldre brukt bolig. Den aktuelle eiendommen var opplyst oppført i ca 1930. Det var ikke gitt noen konkrete opplysninger om hvilke arbeider som var utført på bygget i 2004. Av denne grunn måtte klager være forberedt på at bygningsdeler i bygningskroppen kunne være gamle og derav preget av elde, slitasje og dårlig vedlikehold. Ut fra den fremlagte dokumentasjon synes heller ikke skadeomfanget å være av en slik karakter at det avviker vesentlig fra hva man måtte forvente. Etter en helhetsvurdering finner derfor nemnda at råten ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-792

Enebolig ble i juni 2005 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 3 450 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**).

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

”... **Bebyggelsen**

... **Byggeår: 1924**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Moderniseringsår: 2004*

*Innvendig moderniseringsår: 2004...*

*... Vedlikehold/tilstand*

*Boligen er Totalfornyet/ombygget i løpet av de 3 siste år."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst om at selger hadde bodd i boligen i 2 år. Videre opplyste selger blant annet:

*"... Pkt. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja. Kommentar: Ny drenering i 2004.*

*... Pkt. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei*

*... Pkt. 9. Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei"*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 11.05.2005 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*"Sammenfattet takstbeskrivelse*

*... Boligen fremstår som "ny".*

### **Konstruksjoner og Innvendige Forhold**

#### **200 Bygning generelt**

*... Yttervegger av bindingsverk m/panel, etterisolert m/min.ull iflg. eier.*

*Påkostninger:*

*Totalfornyet/ombygget i løpet av de siste år."*

Kjøper overtok eiendommen 14.10.2005, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved brev datert 18.03.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt-/råteskade på yttervegg. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Ved skifte av utvendig panel avdekket håndverkere betydelig fukt-/råteskade på veggen som befinner seg ut mot [eiendommen]. Skaden er i selve veggen, som var dekket av panel, samt i taket. Området skadet er på øvre del av veggen, mot taket, samt at skaden berører selve taket. Bjelke i etasjeskiller og takstol/-bjelke er svekket/skadet.*

*Selve lekkasjen som har forårsaket skaden er utbedret av selger, som er bekreftet av selger per telefon 17 mars 2010. Dette medfører at lekkasjen har vært kjent, uten av verken egenerklæringsskjema eller verdi- og lånetaksten gjenspeiler dette. Ettersom selger mener selv at skaden har vært utbedret frafaller kanskje kravet til informasjonsplikt ift utbedringen, men følgeskadene er det ikke opplyst om.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Som bildene viser er dette synlig fra den innvendige boden. I tillegg til dette er selger tømrermester av yrke, så selv om omfanget av følgeskadene etter lekkasjen kan være ukjent har det vært kjent for selger at det har vært følgeskader som ikke er utbedret...*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport av Skadetaksering AS datert 18.03.2010 med bilder av forholdet (**bilag 6**). Av skaderapporten hitsettes:

**”Konklusjon:**

*Det er avdekket en skjult råteskade på yttervegg, dette kom først til syne når trepanelet ble revet av vegg i forbindelse med igangsatt utskifting av utvendig trepanel. Det er tydelig at råteskaden har sammenheng med den reparasjon som er utført på yttertaket som ligger rett over dette område, antatt utført når ny takstein ble lagt for ca 10 år siden.*

*Reparasjonen av taket og sperren er utført noe enkelt der man har lagt en bordkledning som en lask på råteskadet en taksperre.*

*Undertegnede er av den foremning om at hadde det blitt gjort en grundigere reparasjon av råteskaden via taket så ville man med sannsynlighet avdekket råteskaden noe lenger ned.*

**... Fremdrift/tiltak:**

*Arbeidene på fasaden er igangsatt, reparasjon av råteskaden bør skje nå slik at det ikke oppstår unødig opphold.*

**Reparasjon:**

*... Sum eks. mva. kr. 12.300,-... ”.*

Ved e-post datert 23.03.2010 uttalte selger seg om forholdet (**bilag 7**). Av e-posten hitsettes:

*”Jeg har følgende kommentar på om jeg kunne vite om skaden / og eller har holdt tilbake opplysninger om huset:*

*Etter at utvendig panel ble fjernet har eier funnet råteskade, noe på vegg og på en av takbjelkene. Det er utført en tetting av undertaket som ser eldre ut enn den utbedringen jeg gjorde da jeg overtok huset. Jeg lektet opp taket og la nye finerplater og ny takpapp, for å få lufting og et tett undertak. Nye sløyfer/lekter og takstein.*

*Tetting av undertak som jeg antar er gjort av eieren før meg skjuler skade i takbjelke. Da jeg heller ikke hadde av panel utvendig kunne jeg ikke se råteskaden på det tidspunktet jeg utbedret taket.*

*... Jeg mener derfor at jeg ikke kan stilles til ansvar for noe krav angående denne skaden.”*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 12.10.2010 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 8**). Av brevet hitsettes følgende:

### **”Reklamasjon 1**

*De var 18.mars 2010 at jeg ble kontaktet vedrørende en skade som ble avdekket da utvendig panel ble fjernet...*

*... [Selger] erkjente videre at han i 2004 hadde restaurert taket. I den forbindelse er det hevet over enhver tvil at [selger] eller hans personell observerte den utbedrede vannlekkasjen. Således mener jeg det er irrelevant om det var [selger] eller tidligere eier som har ansvaret for utbedringen av vannlekkasjen i taket som har forårsaket råteskaden i veggen. Han var kjent med skaden i taket, og som tømmermester av yrke mener jeg at han kjente til at det måtte være følgeskader. Disse har han ikke utbedret eller opplyst om i sin egenerklæring ifm salget av eiendommen.*

*... For denne skaden krever jeg dekning for kostnader pålydende kr 59 933.*

### **Reklamasjon 2 og 3**

*18 mars ble det også avdekket omfattende råteskader på konstruksjonsbærende bjelker (gulvsviller og gulvbjelkelag) på nedre del av vegg som vendte mot vest...*

*... Det som derimot er tilfelle, er at ved arbeidet i 2004 har det blitt foretatt gravarbeid rundt den del av huset som står på grunnmur ifm husets drenering (tilsvarer ca 2/3 av huset). Gravarbeidet som fant sted under huset på den nordligste grunnmur er i umiddelbar nærhet av de skadde bjelkene. Det forundrer meg meget at dette således ikke er observert av [selger]. Jeg mener derved at det er sannsynlig at [selger] var kjent med tilstedeværelsen av råteskader på denne delen av huset. Omfanget har jeg ingen formening om han var kjent med. Kjennskap til tilstedeværelse av råte, uten å undersøke nærmere, og ikke opplyse om forholdet på egenerklæringen gjør [selger] ansvarlig, etter min vurdering.*

*... For disse skadene krever jeg dekning for kostnader pålydende kr 57 267.*

### **Oppsummering**

*... Som tømmermester av yrke mener jeg det kan og bør forventes en mer presis vurdering av huset tilkjennegitt i egenerklæringen som er fylt ut ifm salget. Det er hevet over enhver tvil om at han kjente til vannlekkasjen i taket, uavhengig om han utbedret skaden eller ei. Som tømmermester vet han således at det ville være følgeskader av dette. Men han opplyste ikke om forholdet. Videre mener jeg det er sannsynlig at [selger], igjen som fagmann, hadde grunn til å mistenke råteskader i veggen vendt mot vest, der han skiftet vinduer i 2004. Trevirket bar preg av råte, uten at dette var forfulgt av [selger]. Så har man tilfellet at han har foretatt gravarbeid under huset, umiddelbart ved siden av*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*berørte bjelker. Dette sannsynliggjør en slik kjennskap jeg mener det burde vært opplyst om ifm salget av eneboligen..."*

Vedlagt reklamasjonen fulgte reklamasjonstakst utarbeidet av Joakim Nyberg datert 09.10.2010 (**bilag 9**). I taksten ble utbedringskostnadene estimert til kr. 117 201,- inkl. mva. Av taksten hitsettes videre:

*"... Kort om hva reklamasjonen fra kjøper/kravstiller er/går ut på:*

### **Reklamasjon 1;**

*På vegg mot vest er det avdekket råteskader/tørråte på yttervegg (gjennomgående), bjelke i etasjeskiller og på takfoten. Dette er en følge av en tidligere vannlekkasje i taket (følgeskader som ikke er utbedret)...*

### **Reklamasjon 2;**

*På nordre del av vegg mot vest (1/4 av vegg lengden) er det avdekket råte-/fuktskader på konstruksjonsbærende bjelker ved bakkenivå...*

### **Reklamasjon 3;**

*På vegg mot nord er det avdekket råte-/fuktskader på konstruksjonsbærende bjelker ved bakkenivå..."*

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 31.10.2010 (**bilag 10**). Selskapet bemerket følgende til spørsmålet om manglene kunne anses å være vesentlige feil, jf. avhendingsloven § 3-9, annet punktum:

*"... Rettspraksis fremhever at der utbedringskostnadene er under 5-6 % ikke anses som vesentlig feil ved eiendommen. I dette tilfellet vil utbedringskostnadene utgjøre ca 3,3 % som taler for at forholdet ikke er vesentlig."*

Videre hadde selskapet følgende kommentarer til påstanden fra kjøper om at selger ikke har overholdt sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8:

*"... Det fremgår i verdi-/lånetaksten fra 2005 under punkt 200:*

*"Yttervegger av bindingsverk m/panel, etterisolert med mineralull iflg. eier ... Salttak m/ark isolert med sagflis/noe min.ull, tekket med takstein."*

*Du fremhever i din reklamasjon at fuktskaden er av eldre årgang, samt at selger er håndverker og burde ha opplyst om vannlekkasje som han har utbedret. I juridisk teori fremgår det følgende om dette temaet, jf. Avhendingsloven med kommentar v/ Harald Benestad Anderssen på s. 146:*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Selger har ikke plikt til å opplyse om tidligere skader som han hadde grunn til å tro er tilfredsstillende reparert jf. Høyesteretts dom av 8. november 2007 (sak HR-2007-01874-A).."*

*Videre fremgår det på s. 158:*

*"Kjøper har normalt ikke grunn til å regne med å få opplysninger om forhold ved eiendommen som var et problem for lang tid siden, når problemet ikke har vist seg senere. Heller ikke skader på eiendommen som har vært reparert, og som har vist seg å fungere tilfredsstillende, har kjøper normalt grunn til å regne med å få opplysninger om."*

*I forhold til om selger skulle ha hatt kjennskap til at det var mer omfattende skader ved eiendommen/ og eller forsøkt å holde dette skjult har dette spørsmålet blitt behandlet i Gulating lagmannsrett (LG-2003-4274).*

*Spørsmålet i denne rettsavgjørelsen var hvorvidt selger hadde skiftet gulv i en kjeller, hvor det i etterkant var avdekket fukt/råteskader måtte ha vært kjent med tilstanden og forsøkte å skjule dette. Lagmannsretten mente at selger i denne avgjørelsen ikke skulle hatt noen interesse i å tildekke eventuelle råte- og fuktskader...*

*... For øvrig er selger i denne saken håndverker, og innsikten til byggtekniske avvik, påhviler selger å være både utstrakt i sin opplysningsplikt om eiendommen som han viste om – taler det mot formodning at dette skulle ha vært holdt tilbake dersom slik kjennskap hadde vært tilstede. Det siktes spesielt til vannlekasjen samt innsettelse av vindu og isolasjon."*

Selskapet konkluderte deretter:

*"Etter en vurdering av overnevnte momenter sett i lys av mangelens art, omfang på skadene, utbedringsmetode samt øvrige momenter er Selskapet av den oppfatning at forholdene sett under ett ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektiv påregnelig jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt, eller at det foreligge grunnlag for anvendelse av avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8."*

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 09.11.2010 (**bilag 11**). I klagen ble kjøpers tidligere anførsler opprettholdt. Av klagen hitsettes:

### ***"Forhold 1***

*... I avslagsbrevet til [selskapet] henvises det videre til sak behandlet i Gulating lagmannsrett (LG-2003-4274).*

*... Lagmannsretten mente, iht min tolkning av utdrag fra dommen, at det forelå tvil om hvorvidt Hidle i denne saken kunne eller burde ha visst om fuktproblemene, og at retten ikke kunne se at Hidle*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”... ”kjente eller måtte kjenne til” at det var råteskader under gulvet i kjelleren”. Jeg mener derimot at denne saken ikke kan legges til grunn for vurdering av reklamasjonen som omhandler [eiendommen i denne saken]...

... [Selger] renoverte taket på huset i 2004... Ved dette arbeidet var veggen som hadde råteskadene åpenbar fra ovenfra. Således er det fysisk ikke mulig ikke å se følgeskadene nedover veggen...

... Dette medfører at det ikke kan trekkes i tvil om [selgers] kjennskap til forholdet, noe som medfører at saken i Gulating lagmannsrett ikke bør legges til grunn for avslaget...

### ... Forhold 2

... I henhold til Protectors eget Reklamasjonsskjema, side 4, står det at;

”Eiendommer solgt ”som den er” har mangler i følgende tre tilfeller:

[...]

c. Dersom det viser seg å eksistere vesentlige skjulte feil ved eiendommen (som ingen av partene visste om) som kjøper ikke hadde grunn til å forvente.”

Jeg aksepterer, enn motvillig, at det kan trekkes tilstrekkelig tvil om [selger] var kjent med dette forholdet. Men derved faller kravet innunder forholdet ”som ingen av partene visste om”, og som samtidig fortsatt gir grunnlag for et reklamasjonskrav.

Definisjonen av ”vesentlig” formoder jeg er det sentrale i dette forholdet. Utbedringskostnadene utgjorde NOK 57 267 og kan således ikke karakteriseres som ”vesentlige” sett i forhold til prisen på boligen ved kontraktens inngåelse (NOK 3 450 000). Men jeg mener ”vesentlig” fortsatt beskriver skadene, sett i lys av den sikkerhetsfare de utgjorde for min familie og meg selv, samt i forhold til det faktum at kjennskap til disse ville innvirket på avtalen...”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 17.11.2010 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 18.11.2010 (**bilag 13**). Sekretariatet konkluderte med at råteskadene verken utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7, § 3-8 eller § 3-9, annet punktum. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selgeren har holdt tilbake opplysninger om forhold som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen kunne



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det ikke har blitt gitt opplysninger om forholdet.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap til råteskadene, selv om selger er byggmester og har utført noe arbeider på boligen. Det vises da til at selger har opplyst at de arbeidene som er utført ikke har vært av slik art at han kunne vite noe om hvordan tilstanden var bak bordkledningen.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det er i selgers egenerklærings skjema krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til råteskader og på spørsmål om selger kjenner til utettheter i tak.*

*All den tid selger har ment at taklekkasjen har vært utbedret og ikke kjenner til råteskadene er dette ikke uriktig.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da 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.*

*Ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare vil forholdet mellom utbedringskostnadens størrelse og kjøpesummen være av betydning. I rettspraksis har det blitt gitt uttrykk for at utbedringskostnaden minimum må ligge i det øvre sjikt av 3-6% av kjøpesummen for at et forhold skal kunne anses å medføre at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 3,3 % av kjøpesummen. Det taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Det dreier seg videre om en eiendom som er fra 1927-1930. Det er gitt opplysninger om at det i 2004 ble utført arbeider på boligen. Det er imidlertid ikke opplyst eksakt hva som har blitt gjort. Det måtte følgelig være påregnelig for kjøper at det var til dels svært gamle bygningsdeler i bygningskroppen. Det kan da ikke utelukkes at slike deler kan være preget av alder, slitasje og dårlig vedlikehold.*

# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøpe kunne forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 08.12.2010 (**bilag 14**). Det ble bemerket at det var ønskelig å få sekretariatets avgjørelse overprøvd i KFE.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i yttervegg og bærebjelker utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.