

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING**  
**UTTALELSE KFE 019**  
**30.10.2007**

**Saken omhandler:** Innvendige råteskader, oppdaget før overtakelse, avhendingslovens § 3-8 og § 3-9

Leilighet i 1. etg. i bygning fra 1877 overdratt "som den er" for 1,3 mill. Før kjøpet var det opplyst om fuktighet nederst på en vegg i det ene soverommet. På visning ble det foretatt inngrep i veggen, og det ble da avdekket at det var råteskade inne i veggen. Etter overtakelsen, oppdaget kjøper omfattende råteskader i gulvet i leiligheten. I henhold til innhentet takstrappport var årsaken til disse skadene at trebjelkelaget lå direkte ned mot grunnmassene bestående av jord og grus. Før kjøpet ble det opplyst at gulvet ned mot grunnen var betong. Kjøper anførte at denne opplysningen var uriktig jf. avhendingslovens § 3-8. Kjøper viste herunder til at opplysningene om at gulvet var av betong, ga kjøper grunn til å regne med at det ikke var råteskader i gulvet. Fra selskapets side ble det gjort gjeldende at skaden var konstatert før overtakelsen og at den derfor falt utenfor forsikringsdekningen.

Antatt økonomisk omfang: Kr 84 344,-, inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil ta stilling til hvorvidt det påberopte forhold er oppdaget før overtakelsen og deretter hvorvidt råteskadene representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-8.

Forsikringens dekningsområde

I henhold til forsikringsvilkårenes punkt 2.1 dekker forsikringen ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse. Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er følgelig hvorvidt råteskadene i gulvet ble oppdaget før eller etter overtakelsen.

Råteskadene som ble avdekket på visning var konsentrert i veggen. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at gulvet bestod av betong. Det var derfor ikke grunn til å anta at gulvbjelkene var utsatt for tilsvarende skader. Disse ble først oppdaget i forbindelse med renoveringsarbeidene som fant sted etter overtakelsen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

KFE finner etter dette at det påklagde forhold faller innenfor eierskifteforsikringens dekningsområde. Nemnda finner støtte for dette syn blant annet i FSN-5355 og FSN-5916.

### Avhendingslovens § 3-8

Etter denne bestemmelsen, foreligger det en mangel ved eiendommen dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen og opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Bestemmelsen gjelder konkrete og i en viss utstrekning spesifiserte opplysninger som kjøper må ha hatt grunn til å stole på.

Undersøkelser har avdekket at det kun er betonggulv i et tilstøtende soverom mot bakgården. I den resterende del av leiligheten består underlaget under bjelkene i all hovedsak av jord og grus. Det er etter dette på det rene at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen.

Opplysningen om at gulv på grunn i en bygård fra 1877 består av betong er normalt en kjøpsmotiverende opplysning ettersom eiendommen med en slik konstruksjon fremstår bedre enn hva som er vanlig for tilsvarende eiendommer. Dette gjør seg særlig gjeldende i foreliggende tilfelle hvor det var avdekket råteskader i vegg og fuktskader på gulvets overflate.

Det er selger som har bevisbyrden for at forholdet likevel ikke har virket inn på avtalen mellom partene. Nemnda finner ikke denne oppfylt og forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingslovens § 3-8.

I klagen er det ikke stilt spørsmål om prisavslaget størrelse. Nemnda tar derfor ikke stilling til dette.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse til Forsikringskadenemnda av 03.05.07.

**REDEGJØRELSE  
TIL  
FORSIKRINGSSKADENEMNDA**

**HILDE NILSEN OG DAVID VAN EIJDTHOVEN, BERGEN  
PROTECTOR  
EIERSKIFTE**

Innvendige råteskader – oppdaget før overtagelse – avh.l. §§ 3-8 og 3-9.

Leilighet i 1. etg. i bygning fra 1877 overdratt "som den er" for kr 1,3 mill. Før kjøpet var det opplyst om fuktighet nederst på en vegg i det ene soverommet. På visningen ble det foretatt inngrep i veggen, og det ble da avdekket at det var råteskade inne i veggen. Etter overtagelsen oppdaget kjøper omfattende råteskader i gulvet i leiligheten. Iht. innhentet takstrappport var årsaken til disse skadene at trebjelkelaget lå direkte ned mot grunnmassene bestående av jord og grus. Før kjøpet ble det opplyst at gulvet ned mot grunnen var av betong. Kjøper anførte at denne opplysningen var uriktig, jfr. avh.l. § 3-8. Kjøper viste herunder til at opplysningen om at gulvet var av betong, ga kjøper grunn til å regne med at det ikke var råteskader i gulvet. Fra selskapets side ble det gjort gjeldende at skaden var konstatert før overtagelsen og at den derfor falt utenfor forsikringsdekningen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 84.344 inkl. mva.

---

Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20053125BK (JM) av 3.5.2007.

Saken gjelder spørsmål om Protector er ansvarlig etter selgers eierskifteforsikring i anledning påberopt mangel ved eiendommen. Fra forsikringsvilkårene av 1.7.04 hitsettes: **(SIDE 1-2)**

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen ... Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før kjøpers overtagelse.

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten, for krav om prisavslag, hevning og erstatning ...

3.2 Forsikringen omfatter kun skader konstatert i forsikringstiden.

Før kjøpet ble det fremlagt salgsoppgave, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema. Av salgsoppgaven **(SIDE 3-5)** fremgikk at eiendommen var en leilighet i 1. etg. med prisantydning på kr 1.375.000. Det fremgikk videre at selger var et dødsbo.

Av verditaksten **(SIDE 6-10)** fremgikk at eiendommen ble oppført i 1877. Markedsverdien for eiendommen var satt til kr 1,5 mill. etter fradrag for gjenstående arbeider, alder og utidsmessighet på kr 350.000. De relevante punktene fra taksten gjengis:

240 Innervegger

Våtromstapet, tapet, platet og malte vegger

Vedlikehold:

... Innvendige veggoverflater har en del bruksslitasjer og trenger vedlikehold og oppussing.

250 Dekker

Etasjeskiller: Trebjelkelag

252 Gulv på grunn

Betonggulv. Antatt oppforet tregulv

Egenerklærings skjemaet var besvart med "vet ikke" på alle punkter, idet selger ikke hadde bebodd eiendommen. **(SIDE 11-12)**

Kjøpekontrakt ble underskrevet 10.5.05 med kjøpesum på kr 1,3 mill. Eiendommen ble iht. kontrakten pkt. 9 overdratt "som den er" med overtagelse 20.5.05. **(SIDE 13-18)**

Den 24.5.05 reklamerte kjøper på råteskader i gulvet. I reklamasjonen ble det beskrevet hva skaden besto i og hvordan den ble oppdaget: **(SIDE 19-20)**

Beskrivelse av leiligheten: Leiligheten ligger i første etasje i skrått terreng (gate). Leiligheten ligger delvis under gateplan. Huset har 3 etasjer med en leilighet i hver etasje.

Utgangspunkt: Før salget var det oppdaget fuktighet i et hjørne av det ene soverommet. Det ble sagt at dette var begrenset til veggen. Som kjøpere var vi innforstått med at vi måtte skifte veggen. Da vi begynte med arbeidet viste det seg at gulvet hadde store fuktskader. Ved fjerning av gulvplatene viste det seg at betong-gulvet beskrevet i takstoppgaven ikke eksisterer. Gulvplatene (tregulvet + ekstra plater oppå + belegg/teppe) hviler på bjelker som er helt gjennom råtnet. Underlaget består av jord og grus (veldig fuktig). Bjelkene er opplagret på grus og småstein, og ligger delvis nede på den fuktige grunnen. Noen av disse bjelkene er også fundament for innvendige bærevegger. Vi innser at å få orden på problemet vil koste adskillig mer enn forventet. Vi ber derfor om at forsikringsselskapet, med bakgrunn i at vi har fått feil opplysninger, dekker de uforutsette utgiftene + gir oss kompensasjon for at vi må utsette innflytting på ubestemt tid.

Selskapet innhentet deretter uttalelse fra vedkommende som foresto salget på vegne av dødsboet. Fra uttalelsen gjengis: **(SIDE 23)**

Da takstmannen gjennomgikk leiligheten var den fullt møblert. Skaden ble først synlig etter at leiligheten ble fullstendig ryddet før visning. Da en vanlig kommode ble flyttet fremkom fuktmerker på vegg og gulv. Anslagsvis en halv meter fra gulvlisten og opp på veggen, mindre ut på gulvet. Under visningen ønsket noen av de fremmøtte å se mer på skaden. Gulvlisten og litt av en gipsplate ble fjernet i en lengde på anslagsvis 30-40 cm, høyde på 15-20 cm. Det var fritt opp til alle som deltok på visningen å undersøke. Jeg tilbød også de som ønsket å utvide åpningen. Skaden ble diskutert blant deltakerne på visningen. Om kjøper deltok i diskusjonen vet jeg ikke, da det var svært mange fremmøtte å forholde seg til.

Det ble både i prospektet for leiligheten og under visningen fremhevet både at megler og undertegnede hadde svært liten kunnskap om leiligheten da leilighetens tidligere beboer og leilighetens hjemmelshaver var døde, og at selger en dame over 80 år, aldri hadde bebodd leiligheten. (Selger) vurderte, pga at budet på leiligheten var en god del lavere enn det hun hadde forventet å få, å utbedre det vi anså som en mindre skade ved hjelp av innleide håndverkere. Hun slo imidlertid dette fra seg. Dette fordi hun av familiære grunner sterkt ønsker å skifte med arvingene etter sin avdøde sønn, og en slik reparasjon ville forsinke et skifte ytterligere.

Grunnet manglende svar fra selskapet ble saken klaget inn for FKK 7.6.05. **(SIDE 24)**

Selskapet engasjerte deretter takstmann for å besiktige skadene. Fra takstrapporten gjengis: **(SIDE 25-32)**

Råteskadet gulv i del av leiligheten:

Ved besiktigelsen var innervegger og utforingsvegger i rommene som vender ut mot gaten fjernet, samt deler av gulvkonstruksjonen i leiligheten.

Det er avdekket omfattende råte i gulvbjelkene som stedvis ligger direkte ned i grunnmassene som består av jord og grus. Til sammenligning vises det til tilstøtende soverom mot bakgården, hvor det er betonggulv under bjelkelaget, og hvor det ikke er avdekket vesentlig råte.

Slik undertegnede oppfatter kjøpere gjelder kravet kun gulv. Vegger og øvrige bygningsdeler og komponenter var planlagt rehabilitert. ...

Konklusjon:

Påvist vesentlig forskjell mellom tregulv med støpt undergulv, og tregulv uten understøp. Forholdet indikerer at problem med omfattende råte, slik det er påvist, har årsakssammenheng med manglende støp.

Det er allikevel vanlig å finne råte i denne type gulv, spesielt i bjelkehoder ut mot grunnmur og yttervegg, og utskifting til nytt trebjelkelag og gulv vil medføre en viss grad av forbedring med hensyn til vanlige levetidsbetraktninger.

Utbedring av skadene ble i taksten anslått til kr 84.344 inkl. mva. Vedlagt rapporten fulgte fotografier av skadene.

Selskapet avsto deretter kravet med slik begrunnelse: **(SIDE 33-34)**

Når det gjelder det forhold som dere har reklamert over, fremgår det av deres egen reklamasjon at dere var kjent med fuktskade i gulvet allerede ved avtaleinngåelsen. Vi har videre fått opplyst fra selgers representant at skaden var godt synlig ved visning av leiligheten, og at dette var et tema som ble diskutert av interessenter på visningen.

I forsikringsvilkårenes pkt. 2.1 "Når forsikringen gjelder" og 3.2 "Hvilke skader selskapet svarer for" fremkommer det at forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar bruken av eiendommen, og at den kun omfatter skader konstatert i forsikringstiden.

På bakgrunn av ovennevnte beklager vi å måtte meddele at forholdet som det reklameres over faller utenfor forsikringsdekningen.

Videre er det i avhendingslovens § 3-10 inntatt bestemmelse om at forhold som er kjent for kjøper på avtaletiden ikke senere kan danne grunnlag for et mangelskrav basert på avhendingsloven. Følgelig kan forholdet heller ikke danne grunnlag for et mangelskrav overfor selger.

Det bemerkes videre at hva gjelder det forhold at det har vist seg ikke å være betong under tregulv på dette soverommet, så fremkommer det av ...s rapport at dette ikke er unormalt i et bygg av denne alder. Forholdet er enn videre av så begrenset omfang at vi uansett ikke kan se at dette skulle ha virket inn på avtalen om overdragelse av denne eiendommen. Det minnes her om at boligen er solgt med et "som den er"-forbehold. Forholdet utgjør således ingen rettslig mangel etter avhendingsloven.

Kjøper tilskrev FKK på nytt og imøtegikk selskapets avgjørelse: **(SIDE 35-40)**

La oss først avklare hva kravet gjelder. Vi har klaget på at gulvkonstruksjonen i leiligheten avviker fra det som er oppført i takstoppgaven til ... som var lagt ved salgsoppgaven. Avgjørelsen om å kjøpe ble dermed tatt på grunnlag av feilopplysninger i salgsdokumentene. I takstoppgaven var det nemlig opplyst at det var betonggulv i hele leiligheten. Det viste seg imidlertid at det bare var betonggulv i det ene soverommene (heretter referert til som soverom 1) som grenser mot bakgården. I resten av leiligheten var gulvbjelkene og platene oppført direkte på grunnmassene (jord og sand), noe som vi mener har ført til de omfattende råteskadene og dermed de meget høye renoveringskostnadene vi har hatt og fortsatt har.

... (selskapets saksbehandler) hevder at skaden var kjent på forhånd, men det stemmer ikke. Som vi forklarte i vår opprinnelige klage og senere på telefon til (selskapet), var det en råteskade helt nederst på en vegg i et av soverommene som var vendt mot gaten (heretter referert til som soverom 2) det var opplyst om. Her kan vi henvise til salgsoppgaven der det står under "Diverse":

*"Selger vil opplyse om en vannskade nederst på vegg på det ene soverommet som vender frem mot gaten."*

Vi har også lagt ved et bilde av den opprinnelige veggskaden slik den var etter overtakelse (da vi hadde fjernet litt mer vegg enn det som var vist på visningen). Vi fikk på visningen ikke lov til å fjerne et større område av vegg, eller gulvplater for å undersøke nærmere om råten hadde spredt seg. (Selskapets saksbehandler) skriver at hun har fått opplyst fra selgers representant at skaden var godt synlig på visning og at det var et tema som ble diskutert på visningen. Her må hun ha misforstått dette til å gjelde den omtalte veggskaden. Selgers representant ..., vil også kunne bekrefte hvilket skadeomfang som var kjent, og at vi ikke hadde noen forutsetning for å vite om de omfattende gulvskadene på forhånd.

Jeg gjentar at klagen vår ikke gjelder denne veggskaden, men de omfattende skadene på gulvet, og at klagen er grunnet i at opplysningene gitt i den opprinnelige takstopp-gaven som var vedlagt salgsopp-gaven ikke stemte. På grunn av skaden på veggen, fikk vi en byggmester som vi kjenner til å lese nøye igjennom salgs- og takstopp-gaven før vi la inn bud. Han bet seg merke i beskrivelsene i ...s takstopp-gave:

*210: Betongfundamenter på faste masser, og 252: Gulv på grunn: Betonggulv. Antatt oppforet tregulv.*

Han opplyste om at det på grunn av betonggulvet ikke var sannsynlig at gulvet hadde omfattende råteskader. Han sa at dersom fuktskaden nederst på veggen hadde spredd seg til gulvbjelkene så var det sannsynligvis snakk om et lite lokalt område på høyst en kvadratmeter på soverommet (soverom 2). Med betonggulv ville det i alle fall ikke være sannsynlig at vi måtte gjennomføre noen større reparasjoner av gulvet. På dette opplysningsgrunnlaget la vi inn bud på leiligheten. ...

Vi vil gjerne avklare enda en feilopplysning i (selskapets saksbehandler) brev av 19.08. Hun skriver at "det har vist seg ikke å være betong under tregulv på dette soverommet". Her har (selskapets saksbehandler) ikke lest godt nok gjennom takstrappen til ... og misforstått. ... bekrefter tvert i mot at det var betonggulv bare på dette soverommet (soverom 1) men ikke i resten av leiligheten.

(Selskapets sakebehandler) skriver videre at forholdet er av så begrenset omfang at det uansett ikke skulle ha virket inn på avtalen om overdragelse. Å definere tre måneders intenst renoveringsarbeid av 58 m<sup>2</sup> gulv og kostnader på mer enn 200,000 kroner som "ubetydelige" oppfatter vi som et hån. Til dags dato er leiligheten ubeboelig, og i tillegg til de omfattende renovasjonskostnadene, betaler vi i tillegg til lånekostnader også husleie utenom fordi vi ikke kan bo i leiligheten. Jeg har detaljert hvilke omkostninger kravet vårt gjelder på neste side. Konklusjonen er altså at dersom opplysningene om betonggulv gitt i ...s takstopp-gave hadde stemt, hadde vi ikke hatt de omfattende reparasjonskostnadene. Feilopplysningene var avgjørende for kjøpet, og vi hadde ingen grunnlag for å vite hvilket omfattende renoveringsprosjekt vi sto over for...

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilde av hvordan skaden i veggen så ut på visningen, bilder av de avdekkede skadene i gulvet, samt en oversikt over rominndelingen i leiligheten.

I brev til selskapet ga FKK uttrykk for at skadene i gulvet ikke fremsto som kjente ved overtagelsen. FKK stilte videre spørsmål om opplysningen i taksten om at det var betonggulv i leiligheten ga grunnlag for ansvar etter avh.l. § 3-8 og om råteskadene utgjorde et vesentlig avvik etter avh.l. § 3-9. **(SIDE 41-42)**

Grunnet sen tilbakemelding fra selskapet sendte FKK nemndsvarsel til partene. Selskapet meddelte deretter at det fastholdt at skaden var konstatert før overtakelse av eiendommen, slik at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen. **(SIDE 45)**

Nemnda bes ta stilling til om råteskaden i gulvet var konstatert før forsikringen trådte i kraft. Nemnda bes deretter ta stilling til om opplysningen i taksten om at det var betonggulv i leiligheten gir grunnlag for ansvar etter avh.l. § 3-8 og om råteskadene utgjør et vesentlig avvik etter avh.l. § 3-9.

Tidligere uttalelser:

E050260 skade oppdaget før overtakelse 4055 5288 5322 5587 5690 6174 6241 6264

E050132 sopp/råteskader 5564 5647 5783 5836 5837 5859 6114 6135 6258 6432