

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 495

4.3.2015

Saken omhandler:

Utett yttertak og råteskader i takkonstruksjonen.
Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1986, ble i oktober 2012 solgt ”som den er” for kr. 5 300 000,-. Overtakelsen fant sted 28.11.2012. I juni 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over lekkasje fra boligens tak. Kjøper rekvirerte byggmester som registrerte ødelagte og porøse takstein som måtte byttes ut. I forbindelse med utbedring av takstein avdekket kjøper omfattende råteskader i takkonstruksjonen, som det også ble reklamert over til selskapet. Selskapet ønsket deretter å rekvirere en egen takstmann til å besiktige boligen. Kjøper opplyste at utbedring av taket allerede hadde blitt utført, da det var nødvendig for å begrense skadeomfanget. Kjøper oversendte revidert kostnadsoverslag fra byggmester, og faktura fra byggmester over utførte arbeider. Det fremgår av fakturaen at kjøper betalte kr. 499 867,50,- inkl. mva for utbedring av taket. Selskapet bemerket at kjøper ikke hadde dokumentert at det var nødvendig å skifte hele taket, og at utbedringskostnadene var uforholdsmessig høye. Selskapets takstavdeling var ikke enige i utbedringskostnadene. Etersom kjøper allerede hadde utbedret taket hadde ikke selskapet mulighet til å vurdere hvilke tiltak som hadde vært nødvendige og hvilke tiltak som var påregnelige ut fra alder og vedlikehold. Kjøper bemerket at det ikke medførte riktighet at hele taket hadde blitt byttet. Det var kun deler av undertaket med betydelige råteskader som var utbedret. Etter en del korrespondanse med selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til utett yttertak og råteskader i takkonstruksjonen ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt ble avvist fra realitetsbehandling hos KKFE grunnet manglende skadedokumentasjon som viste at kjøpers utbedringstiltak hadde vært nødvendige. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 499 867,50,- inkl. mva (utbedringskostnader betalt av kjøper).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 29.12.2014. Vurderingen følger som bilag 20 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I relasjon til spørsmålet om utettheten og råteskadene i takkonstruksjonen utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker nemnda at det i utgangspunktet er selger som må bære risikoen for valget om ikke å besiktige det påklagde forhold. Det er likevel klager som har bevisbyrden for at forholdet utgjør en mangel og derav også utbedringskostnadenes størrelse.

Ut fra de foreliggende skaderapporter, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at det var nødvendig å foreta en full utskiftning av taket. Det er heller ikke mulig å ta stilling til hvor store kostnader som faktisk var nødvendig.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1411

Enebolig ble i oktober 2012 solgt "som den er" for kr. 5 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og boligen ble opprinnelig oppført med gode materialvalg og høy teknisk standard. Noe av overflatene fremstår imidlertid med noe slitasje...

... Byggeår

Ca. 1987....

... Byggemåte

Arkitekttegnet enebolig oppført over 3 hovedplan (...) Saltak tekket med enkelkrummet teglstein...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Kommentarer: [ikke besvart].

Pkt. 8.1. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Ja.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Pkt. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: [ikke besvart]... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 06.03.2012 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

” ... Konklusjon

... Takkonstruksjon med hovedbæringer i solide limtrebjelker og taksperrer med rupanel som taktro. Taktekking med enkelkrummet teglstein fra byggetiden, med god restverdi og det er montert 2 piper som er pusset over tak med fotbeslag (...) Boligen fremstår med gjennomgående godt vedlikehold over tid, og eier utviser god kunnskap om det tekniske anlegget og byggets vedlikeholds sykluser...

... Takkonstruksjon

Vurdering TG: 1.

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Taket er kledd innvendig, slik at loft bortfaller.

Solide limtrebjelker som hovedbæring for takkonstruksjon, med taksperrer i 2x8 tommer. Normal slitasje/elde på konstruksjoner og undertak. TG: 1.

Taktekking

Vurdering TG: 1.

Enkelkrum teglstein og ditto møner og som vannbord. Stedvis noe mose.

Malte vindski av tre. Skorsteiner er pusset med fot- og topptekking. Takkonstruksjon med gode utstikk, malt underside – ikke luftespalter i gavler. Taket er vurdert fra mark.

Levetid:

Normal levetid for tegltakstein er fra 40 til 60 år... ”.

Kjøper overtok boligen den 28.11.2012, jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema datert 16.06.2014, reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra boligens tak. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

” ... Noen drypp og brune striper fra tak i 2.etasje. Fikk Byggmester Ramsåsen til å se på taket utvendig. Ser at et 50-tal takstein er ødelagt, sprukket eller knust. Kan ikke se om papp og lekter er ødelagt, da må takstein bort.

Byggmester vurderer taket som dårlig, tross sin ringe alder. I takstrappporten står det at taket har en forventet levetid på 40-60 år. Taket er 27 år. Det er vanskelig at kun erstatte del ødelagte takstenene pga det kan bli problem at få tak i riktig størrelse og farge. Ved undersøkelsen av taket oppdage det også at takstolene på vestsiden av huset er underdimensjonert og at taket henger ned. Dette er ikke sikkert vi må gjøre noe med, men vil informere om denne feilen også, hvis det ved et senere tilfelle å utbedres... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte kostnadsoverslag for utbedring av tak utarbeidet av Byggmester Arnfinn Ramsåsen AS datert 15.06.2014 (**bilag 6**). Av overslaget hitsettes:

”... Vurdering av kvaliteten på taket gjort av byggmester etter befarings. Taksteinen på den ene siden av huset er porøs og har delvis gått i oppløsning, det er nødvendig å bytte mesteparten av taksteinen på den nordøstre delen av huset. Kvaliteten er etter min mening så dårlig at jeg anbefaler at taksteinen skiftes omgående, slik at følgeskader i undertaket kan unngås. Konsekvensene vil bli at undertaket ikke vil tåle belastningen av vær og vind, som på sikt vil føre til vanninntregning i konstruksjonen til huset...

... Kostnadsoverslag totalt inkl. mva: 76 375,-... ”.

Ved e-post til selskapet datert 09.09.2014 (**bilag 7**) opplyste kjøper at det i tillegg til ødelagt takstein, hadde blitt avdekket omfattende råteskader i takkonstruksjonen. Det var gjennomgående råte i bærende konstruksjon, herunder i limtrebjelker og undertak. Det var risiko for kollaps av takkonstruksjon, spesielt rundt takvinduene. Skadens omfang utgjorde en betydelig del av boligens verdi, og kjøper anførte at boligen hadde mangel.

Vedlagt kjøpers e-post fulgte bilder av skadeforholdet (**bilag 8**).

Byggmester Arnfinn Ramsåsen AS utarbeidet et revidert kostnadsoverslag for utbedring av tak datert 21.09.2014 (**bilag 9**). I pristilbudet hadde det blitt medtatt fjerning og montering av ny takstein, sløyfer, lekter og papp, utbedring av råteskader i undertak ved takvinduer, etablering av nye pipebeslag og luftehatt, montering av nye snøfangere, beslag, takrenner og nedløp, montering av nye takvinduer, bytting av vindskibord, forsterking av råteskadet takkonstruksjon ved takvinduer samt reetablering av takpanel. Arbeidene ble tilbudt til kr. 612 500,- inkl. mva.

Ved e-post datert 26.09.2014 opplyste selskapet til kjøper at selskapet ønsket å sende en egen takstmann for å foreta en vurdering av de avdekkede råteskadene (**bilag 10**). Dette sett hen til at den siste kostnadskalkylen fra Byggmester Arnfinn Ramsåsen AS hadde lagt til grunn at det var nødvendig å skifte hele taket.

Ved e-post til selskapet datert 26.09.2014 (**bilag 11**) opplyste kjøper at utbedring av taket hadde blitt utført, da kjøper anså det som nødvendig at dette arbeidet ble gjort omgående for å begrense skadeomfanget.

Ved e-post til kjøper datert 26.09.2014 ba selskapet om å få oversendt faktura for arbeidet som hadde blitt utført, slik at selskapet kunne se de reelle kostnadene i saken (**bilag 12**).

Ved e-post til selskapet datert 01.10.2014 oversendte kjøper takstrappert fra Nord Taksering AS datert 29.09.2014 (**bilag 13**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

”... Årsak/skadeomfang bygning

Ved utskiftning av takvinduer/gjennomgang av yttertak ble det oppdaget råteskade på taktro ca. 6m² samt på takspærre/understøttelse til takvindu. Isolasjon under råteskadet taktro var nedfuktet.

Ved befaring var råteskadet taktro skiftet ut, det var satt inn nytt takvindu. Det ble registrert råteskade på takspærre/understøttelse til takvindu i trappegang. Ende av takspærre hadde hull som følge av råteangrep...

... Konklusjon

Årsak til skade som har pågått over lang tid (mange år) skyldes en kombinasjon av utett yttertak og mangelfull lufting.

Reparasjonsbeskrivelse/utbedring/skadesanering

Det er ikke iverksatt tiltak av undertegnede.

Ved befaring hadde eiere engasjert tømmerfirma for omlegging av yttertak, fjerning av råteskadet taktro, nedfuktet isolasjon i etasjeskillet, reparasjon av råteskadet takspærre og utveksling ved takvindu i trappegang samt for utskiftning av takvinduer.

Det er opplyst at reparasjon av råteskadet 2 x 8 takspærre med underliggende lekte, utveksling med takvindu i trappegang samt arbeider med tilkomst fjerning/gjenoppbygging av panel i himling vil beløpe seg til kr 30 000,- inkl. mva.

Det er ikke innhentet pris for reparasjon av råteskadet taktro, utskiftning av nedfuktet isolasjon eller arbeider ved omlegging av yttertak, utskiftning av takvinduer... ”.

Ved e-post til selskapet datert 22.10.2014 oversendte kjøper spesifisert faktura fra byggmester Arnfinn Ramsåsen AS datert 21.10.2014 (**bilag 14**). Utbedringskostnadene beløp seg til kr. 499 867,50,- inkl. mva. Det fremgikk videre av fakturaen at kjøper hadde innbetalt a konto til firmaet kr. 500 000,- inkl. mva, som ble trukket fra i fakturaen.

Ved e-post til kjøper datert 29.10.2014 bekreftet selskapet mottak av fakturaen (**bilag 15**). Selskapet fant imidlertid ikke dokumentasjon som underbygget at det hadde vært nødvendig å bytte hele taket. Av selskapets e-post hitsettes:

”... Vi har mottatt faktura, men finner ikke dokumentasjon som underbygger at det var nødvendig å bytte hele taket. Alle sakens dokumenter er gjennomgått med vår interne takstavdeling, og det påpekes at kostnaden pålydende 612 500,- er uforholdsmessig høy. Taket var 27 år gammelt, og innenfor tidsintervallet hvor reparasjon/utskiftning vil være påregnelig når boligen er overtatt ”som den er”. Vi hadde et ønske om å sende takstmann på befaring, men fikk da beskjed om at hele taket allerede var utbedret. Det er selvfølgelig i orden at pågående lekkasje tettes igjen, men når hele taket er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utbedret har vi ingen mulighet til å avdekke hvilke tiltak som må anses nødvendige og hvilke tiltak som må anses påregnelige ut fra alder og vedlikehold.

Videre er det i henhold til norsk rettspraksis kun kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solgt "som den er". Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende...

... Basert på det ovennevnte kan vi ikke se at det foreligger et vesentlig avvik fra avtalen etter avhl. § 3-9, 2.pkt...".

Ved e-post datert 29.10.2014 bemerket kjøper at det ikke medførte riktighet at hele takkonstruksjonen hadde blitt byttet (**bilag 16**). Av kjøpers e-post hitsettes:

"... Dette er utenfor rimelighetens vurdering. Vi fikk konkret beskjed om at dere ikke skulle sende ut takstmann. Dette var medio 9.september. Takets lekter var fullstendig råtne og måtte byttes på hele taket. Det stemmer ikke at hele takkonstruksjonen er byttet, kun deler av undertak er skiftet der det var betydelige råteskader. Viser til innsendte bilder. Dere oppgir også feil faktura. Beløpet på kr. 612000,- var et midlertidig overslag, men slutfaktura som vi har sendt dere spesifisert var på kr. 500 000,- inkl. moms. Jeg ber dere ta en ny vurdering og sette dere ordentlig inn i fakta som vi har sendt dere. Svaret du har gitt oss viser tydelig at dere ikke har satt dere skikkelig inn i saken, og dette vil anvendes i videre instans...".

Ved e-post datert 29.10.2014 bemerket selskapet at selskapets takstmann var uenig i den rapporten som hadde blitt fremlagt og utbedringskostnadene (**bilag 17**). Av selskapets e-post hitsettes:

"... Som tidligere informert er det den som fremsetter kravet som må dokumentere sitt krav. Bakgrunnen for dette er at det ikke er rimelig at selger skal måtte dokumentere et krav rettet mot seg selv. Når våre takstmenn imidlertid er helt uenige i den rapporten som fremlegges og tilknyttede kostnader, og er av den oppfatning at utbedringen kan gjøres med andre og rimeligere metoder, må vi kunne sende ut takstmann for å dokumentere dette. Dette for å finne riktig fakta i saken og de tiltak som nødvendige.

Beklager skrivefeilen fra min side, vi ser at kravet deres er på NOK 500 000,-. Uavhengig av dette er vår interne takst av den oppfatning at kostnaden er uforholdsmessig høy. Det må også gjøres fradrag for alder (takets er 27 år gammelt). Dere kan ikke få et nytt tak fra 2014 for NOK 500 000,- når dere har kjøpt et tak som var 25 år på overtakelsestidspunktet. Dette samsvarer ikke med den kjøpekontrakten dere har inngått.

Jeg skal imidlertid gjennomgå saken en gang til med min overordnede og komme tilbake til dere."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 11.11.2014 fastholdte selskapet at skadene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt (**bilag 18**). Kjøper ble i e-posten informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved brev mottatt KKFE 21.11.2014 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Vi oppdaget en lekkasje i tak våren 2014.

I september fikk vi en byggmester at ta bort tak og vi oppdaget at det var mye større skader enn vi først trodd. På grunn av flere års lekkasje var det råte under takpapp, lektere og takstol.

Vi kontaktet da Protector forsikring for å få dem å sende ut takstmann. Vi fikk da til svar at det gjorde de ikke. Vi måtte selv dokumentere skadene med hjelp av bilder. Hvilket vi gjorde.

Vi hadde en uavhengig takstmann på plass som vurderte skadene sent fra Norsk hussoppforsikring. Dette skyldes lekkasjer trolig helt tilbake fra byggeår. Dette har vært skader som ikke har vært mulig å avdekke før taket ble revet.

I avslaget vi har fått fra Protector henviser de til som grunnlag for avslaget at de ikke fikk sendt takstmann til stedet før skadene ble utbedret. Dette mener vi er klar saksbehandlingsfeil da vi ble tydelig informert om at de ikke kom til å sende takstmann. Dette kan bekreftes via mailkorrespondanse som refererer til telefonsamtalene vi har hatt.

Vi finner det uaktseptabelt at vi skal bli skadelidende økonomisk pga Protector's feilinformasjon og saksbehandlingsfeil. At de i ettertid sier at de skulle sendt takstmann får være på deres bekostning...".

KKFE mottok fullstendig saksdokumentasjon fra selskapet pr. post 15.12.2014.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 29.12.2014 (**bilag 20**). Sekretariatet fant det ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til utett yttertak og råteskader i takkonstruksjonen ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt ble avvist fra realitetsbehandling hos KKFE grunnet manglende skadedokumentasjon som viste at kjøpers utbedringstiltak hadde vært nødvendige. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til utett yttertak og råteskader i takkonstruksjon, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til utett yttertak og råteskader i boligens takkonstruksjon, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår av sakens dokumenter at lekkasjen først ble avdekket 1,5 år etter overtakelsen. Videre var råteskadene skjult i boligens konstruksjon, og ble først ble synlig etter riving. Det foreligger således ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir da om utett yttertak og råteskader i takkonstruksjon 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 skjønsmessig 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.

Sekretariatet har kommet til at spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt må avvises fra realitetsbehandling hos KKFE.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.

I denne saken er det for sekretariatet ikke fremlagt noen skadedokumentasjon som viser at det var nødvendig å foreta de utbedringstiltak som kjøper har utført, med en kostnad pålydende kr. 500 000,- inkl. mva. Skaderapporten til Nord-Taksering AS av 29.09.2014 sier ingenting om nødvendige utbedringskostnader for boligens skader. Det reviderte kostnadsoverslaget fra Byggmester Arnfinn Ramsåsen AS av 21.09.2014, samt slutfaktura fra samme firma, sier heller ikke hvilke tiltak som var nødvendige, herunder hvilke tiltak som måtte anses som påregnelige ut fra alder og vedlikehold.

Så lenge det ikke er fremlagt skriftlig dokumentasjon som viser at de utbedringstiltak som kjøper har utført har vært nødvendige, har ikke sekretariatet anledning til å legge kjøpers opplysninger, herunder utbedringskostnader til grunn for mangelsvurderingen. Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en forsvarlig mangelsvurdering etter avhl. § 3-9, 2.pkt, før slik

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KKFE. Sekretariatet har ikke fagkyndig kompetanse til å foreta vurdere skadeomfang og utbedringskostnader ut i fra fremlagt skadedokumentasjon.

Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KKFE.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskiftforsikring (KFE) ved e-post datert 31.12.2014 (**bilag 21**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Krav om overprøving av sekretariatets vurdering fremføres...

... Dette med bakgrunn i av Nordtakserings rapport fremholder at råteskadene har sannsynligvis pågått siden byggeår 1986 på grunn av feilkonstruksjon rundt takvinduer. Det har vært lekkasjer rundt to av fem takvinduer og vi vil derfor hevde at selger med stor grad av sannsynlighet bør ha kjent til feilkonstruksjon rundt vinduene og at lekkasjer (synlige/ikke synlige) burde ha blitt utredet, samt at sannsynligheten for slike skader har vært så stor at selger bør ha hatt stor grad om mistanke om dette. Kjøper/undertegnede var klar over lekkasjeproblem rundt to takvinduer som var utbedret men ikke at dette skyldtes konstruksjonsfeil som man også kunne forvente rundt øvrige vinduer.

Skadens omfattende og alvorlige omfang samt at tak konstruksjon kunne ha kollapset og medførte alvorlige PERSON OG BYGNINGSKADER, gjør at vi krever overprøving av saken. Det var OMFATTENDE råteskader i takkonstruksjon – både undertak og limtre bærekonstruksjon som gjorde det ABSOLUTT påkrevet å sjekke hele taket og utbedre dette. Presiserer også takstenenes elendige kvalitet etter kun 26 år.

Vektlegger også saksbehandlingsfeil hos Protector da de hevder i ettertid at takstmann skulle ha blitt sendt før utbedring av skader startet. Vi har dokumentasjon på at vi fikk beskjed om at de ikke sendte ut takstmann...

... Med bakgrunn i dette håper vi på en nøye gjennomgang av sakens grunnforhold... ”.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE i e-post datert 09.01.2015 (**bilag 22**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Det har ingen betydning for vurderingen at svikten ved vinduene/taket skyldes feilkonstruksjon når vinduene/taket uansett måtte påregnes skiftet på grunn av alder. Det vises i den forbindelse til Hålogaland lagmannsrett med referanse LH-2013-51017. Det er videre ikke bevist at selger har hatt kjennskap til feilkonstruksjonen. Etter vår oppfatning foreligger ingen mangel etter avhendingslovens regler, som gir grunnlag for noe prisavslag etter avhl. § 4-12.

Våre tidligere avgjørelser opprettholdes.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett yttertak og råteskader i takkonstruksjonen utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.