

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 517

11.4.2016

### Saken omhandler:

Råteskader i bærende konstruksjoner.  
Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Våningshus m/driftsbygning oppført i 1865, ble i 2015 solgt «som den er» for kr. 1 670 000,-. Overtakelse fant sted 22.06.2015. I august 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over råteskader i bærende konstruksjoner. Dette gjaldt i vindfang og i 2. etasje over kjøkkenet. Kjøper hadde oppdaget forholdet da han rev deler av vegg ved montering av sidefelt på ytterdør. Kjøper rekvirerte ByggAssistanse AS til å besiktige eiendommen. ByggAssistanse AS viste til at bunnsvill var fuktig og råtnet bort og at sviller i tilstøtende vegger var i samme dårlige forfatning. Videre var bunnstokk og gulvplank i 2.etg. skadet. Utbedringskostnadene ble satt til kr. 71 139,- ink. mva. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon da kjøper ikke hadde hatt kjennskap til de anførte forhold. Det at selger selv hadde satt inn døren medførte ikke at han hadde kjennskap til at det var en råteskade der. Selger hadde ikke foretatt de destruktive inngrep kjøper nå hadde gjort, og hadde således ingen forutsetning for å oppdage skadene. Selskapet anførte videre at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, det ble her vist til risikoopplysninger gitt i salgsdokumentasjonen, samt eiendommens høye alder. Kjøper opprettholdte sin reklamasjon og fastholdte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt da han måtte ha oppdaget råteskadene ved skifte av ytterdør i vindfanget i boligen. Etter nok et avslag opprettholdte kjøper på nytt sitt krav før saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at kjøper hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jfr. avhl. § 3-7. Videre var det ikke holdepunkter for at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Sekretariatet viste til at boligen var 150 år på avtaletidspunktet, videre var kjøper gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen. Sekretariatet fant heller ikke at det kvantitative vilkåret i avhl. § 3-9, 2. pkt. var oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 71 139,- ink. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om råteskadene utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering. Vurderingen er inntatt som bilag 14 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er i all hovedsak også enig med KKFE i at eiendommen, med bakgrunn i de avdekkete feilenes art, sammenholdt med eiendommens alder og opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen, heller ikke var mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Eiendommen er muligens i dårligere stand enn klager kunne forvente, men den er ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1480

Småbruk ble i 2015 solgt «som den er» for kr. 1 670 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«..Byggeår: Ca. 1865. Huset er påbygd og ombygd i flere runder etter det.»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«...Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 år.

**Pkt. 3** Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller? **Svar:** Ja. **Kommentar:** Litt antydning til fukt på vegg kjeller.

**Pkt. 6** Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? **Svar:** Ja.

**Kommentar:** Når jeg kjøpte huset var det lekkasje.

**Pkt. 6.1** Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? **Svar:** Ja.

**Pkt. 6.3** Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? **Svar:** Ja. **Kommentar:** Skiftet tak, vinduer og deler av kledning i 2009.

**Pkt. 14** Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår? **Svar:** Vet ikke. **Kommentar:** Huset er fra 1865 så det er det nok.»

Ved salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 23.09.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### « s. 4 **Konklusjon tilstand**

*Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og er bra vedlikeholdt utvendig og på innvendige flater, ut over noe gjenstående arbeider i 1. etg. Det er ikke registrert vesentlig behov for strakstiltak for utbedring. Det bør påregnes noe renovering i driftsbygningen på overflatene/samt yttertak, konstruksjonsmessig er bygningen i god stand.*

### s.7 **Bygning generelt**

*Vurderinger: Det anmerkes noe fukt i vegg i nedre deler samt litt grunnfukt i gulv, arealet er dårlig ventilert. TG: 2.*

### s. 8 **Drenering**

*Beskrivelse: Det er uvisst hvilken drenering som er lagt rundt boligen dersom dette finnes. TG: 2  
..Det anbefales nærmere kontroll.*

### s.9 **Takkonstruksjon**

*Beskrivelse: Takkonstruksjonen er plassbygd åstakonstruksjon med plassbygde sperrebukker med rundstokk, med tretro som undertak. Takkonstruksjonen er rehabilitert i senere tid, med delvis utskiftninger, samt etablert ny underlagspapp og lekter.*

*Vurderinger: Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på innvendige overflater, videre er det ikke registrert svikt i konstruksjonen. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon i hht. lufting etc. i skråkledde himlingsflater på loft. Det anbefales nærmere kontroll i bakenforliggende konstruksjoner ved full forvissing. TG: 2*

*Merknad: Ved full forvissing anbefales nærmere kontroll.*

### s. 10 **Etasjeskillere**

*Det opplyses at vegger og etasjeskillere ikke er målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflatene. På visuelt grunnlag ble det registrert stedvis synlige avvik på overflatene, det opplyses at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeår og at et avvik ut over dagens normer således bør påregnes.»*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokoll uten forbehold 22.06.2015 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 16.08.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over råteskader, fra reklamasjonen hitsettes;

*«..Råteskader i bærende konstruksjon i gang, reim/bunnsvill er råtnet og nedre del av stender og reisverk. Dette må byttes ut!*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Råte i 2. etg. over kjøkken, trolig pga. gammel lekkasje fra tak, gulv i 2. etg. må byttes ut samt bunnstokk/bjelker.*

*I tillegg er det råte under gammel kjøkkeninnredning trolig pga vannlekkasje i tid tilbake, dette er ikke tatt med i takst, da jeg allerede har utbedret det..*

*Eget skriv fra fagkyndig ligger ved!.*

*Det er ikke tatt høyde for skade på innvendig kledning av vegger og overgulv som parkett o.l.»*

Vedlagt reklamasjonen fulgte en priskalkulasjon og beskrivelse fra Bygg Assistanse AS v/Rune Krakeli datert 19.08.2015 (**bilag 7**).

Fra brevet hitsettes;

### **«Sviller VF**

*Tiltakshaver skulle montere sidefelt på ytterdør. Når han rev deler av vegg, fant han ut at bunnsvill var fuktig og råtnet bort. Etter nøyere øyesyn var sviller i tilstøtende vegger i samme dårlige forfatning. Tiltak er riving av kledninger utvendig, oppstøtting av vegger. Fjerning av sak det svill, og oppbygging med nye kledninger. Se vedlagte bilder merket VF.*

### **...Bunnstokk og gulyplank 2. etg.**

*For en del år tilbake ble det skiftet tak på boligen. Dette trolig etter gjentatte lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Noe av det som er tatt skade av dette er bunnstokk og gulyplank 2. etg. tiltak er utskifte av bunnstokk som har skader, og legging av nytt gulv. Tiltakshaver ønsker ikke nye gulyplanker, men sponplategulv. Dette er i tillegg billigere enn gulvbord i Furu. Se vedlagte bilder merket Bunnstokk.»*

Pristilbudet var kr. 13 900,- eks. mva for rigging i 1. etasje. For yttervegger 1. etasje var pristilbudet kr. 13 962,62,- eks. mva. For yttervegger 2. etasje var pristilbudet kr. 6417,11,- eks. mva. For dekker 2. etasje var pristilbudet kr. 5160,2,- eks. mva. Totale kostnader beløp seg etter dette på kr. 71 139,14,- ink. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post av 07.09.2015 (**bilag 8**). Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Fra avslaget hitsettes;

*«.. Selger har ikke kjent til de råteskadene som nå er oppdaget. Hva angår den innsatte døren har selger følgende kommentarer: «Den gangen jeg satte inn døren tenkte jeg ikke på at det var noe råteskade der. Jeg satt den inn og verken tenkte på at det kunne være råteskader eller andre mangler. Satte den inn fordi den gale kom det luft inn av.». Selger har ikke foretatt de destruktive inngrepene som du har gjort og han har således ikke hatt forutsetning for å oppdage de aktuelle skadene.»*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet var videre av den oppfatning at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2. pkt. og anførte;

«.. Boligen er bygget i 1865 og det er gitt en rekke risikoopplysninger ved salget.

*I egenerklærings skjemaet er det under pkt. 3 opplyst av selger at det er «litt antydning til fukt på vegg i kjeller». Videre er det i Boligsalgsrapporten på side 7 opplyst om «noe fukt i vegg og nedre deler samt litt grunnfukt i gulv, arealet er dårlig ventilert». Dette gir særlige indikasjoner på at det kan forekomme skjulte feil i form av råte i bakenforliggende/underforliggende konstruksjoner.*

*Det bemerkes videre at drenering generelt, takkonstruksjon, kjøkken og innvendige overflater er gitt tilstandsgrad 2. Dette indikerer middels kraftige symptomer og formidler at det er feil, slitasje og/eller skade som bør utbedres innen rimelig tid. Graden er satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad.*

*Atter videre er det gitt opplysninger om høy luftfuktighet og anbefalt å foreta nærmere kontroll av dette. Det er også anbefalt å nærmere kontrollere takkonstruksjonen. Det følger av avhl. § 3-10 (2) at dersom kjøper før avtaleinngåelse uten rimelig grunn har unnlatt å følge en oppfordring om å undersøke eiendommen, kan han ikke gjøre gjeldende en mangel som «burde vorte kjent med» ved undersøkelsen. Ovennevnte risikoopplysninger skjerper kjøpers opplysningsplikt, og det er kjøpers risiko dersom slike oppfordringer ikke følges opp.*

*...Det tilføyes at det i boligsalgsrapporten ble gjort et fradrag for alder, utidmessighet osv. på kroner 2 890 000,-. Dette er et svært betydelig beløp sett hen til boligens kjøpspris og er en klar indikasjon på at kostbare utbedringer var påregnelig for deg som kjøper.*

*...I nærværende sak utgjør utbedringskostnadene 4,31 % av kjøpesummen, før det er gjort fradrag for standardheving og alder, noe som klart taler mot at vesentlighetstærskelen er overskredet.»*

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i e-post til selskapet av 02.10.2015 (**bilag 9**).  
Fra kjøpers klage hitsettes;

*«... Selger, xxx, har i løpet av eiet byttet ut ytterdør, og det er ingenting som tyder på at denne mangelen ikke burde vært oppdaget ved dette inngrepet på dette tidspunktet. Da jeg måtte ta ut ytterdøren for å sette inne et vindu ved siden av, var det umulig å unngå å se skaden. Jmfør avhendingsloven § 3-7 har selger opplysningsplikt overfor kjøperen. Det er her dere mener at xxx ikke kunne ha oppdaget mangelen tidligere. Dette er en mangel som har oppstått lenge før xxx overtok boligen, som gjør at ansvaret blir ført over på selgerens side. Det er også forventet av kjøper å undersøke en bolig så grundig at han/hun må rive utvendig/innvendig kledning. En mangel så betydelig som denne måtte xxx ha kjent til ved utbytte av ytterdør. ...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Eiendommen er fra 1865 og med alderen tatt i betraktning er det ikke forventet å være i like god stand som et nytt bygg. Dette er noe jeg var klar over ved inngåelsen av avtalen. Med tanke på pris for eiendommen nevner dere at det er trekt i fra en sum på kroner 2 890 000,-. Dette er ikke usedvanlig tatt i betraktning av det som gjenstår, da dører og vinduer i kjeller, drenering, div elektrisk, bad, kjøkken, generelt oppussing av rom, utvendig kledning mm. Gjenstår. Det var en rimelig pris for begge parter ved avtaletidspunkt uten oppdaget uventede mangler.*

*Det er også nevnt at det er målt høy luftfuktighet, at det er dårlig drenering, og at det er fukt på vegger i kjeller. Dette har ikke noe holdepunkt eller sammenheng med disse overnevnte råteskadene. Gangen er oppsatt på egen ringmur uten tilknytning til kjeller under. Dere nevner også at tak har tilstandsgrad 2 noe som tyder på middels kraftige symptomer. Dette var jeg klar over når huset ble kjøpt, men dette kan forklares ved at takkonstruksjonen er i fra byggeåret 1865 og at det ikke er etter dagens krav og at det ikke er dimensjonert med tanke på bæreevne på for eksempel snølast. Det er nytt overtak og ingenting som tyder på lekkasje. Disse punktene sjekket vi etter beste evne ved visning. Det var ingenting som tydet på urettmessigheter. Det er på ingen måte opplyst om råte i salgsrapporten eller egenerklæringen. Kun det overnevnte og at det har vært mus i huset, noe som slett ikke er uvanlig.*

*...Klagens fokus blir på råteskade rundt bunnsvill, noe som er en mangel jamfør § 3 første ledd bokstav b. Dette er en mangel som burde vært opplyst i egenerklæringen, da dette er en mangel selger burde vært kjent med.»*

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i e-post av 09.10.2015 (**bilag 10**). Selskapet fant ikke grunnlag for å betvile selgers kommentar til reklamasjonen om at han ikke hadde kjennskap til råteskade gjennom å sette inn ny dør. Selskapet anførte videre at for det tilfellet det var misligholdt opplysningsplikt hadde det uansett ikke innvirket på avtalen mellom partene.

Kjøper klaget på nytt avslaget inn til selskapet i e-post av 12.10.2015 (**bilag 11**). Kjøper anførte at forholdet hadde innvirket på avtalen. Videre anførte kjøper; «...Selve problemstillingen her er at en hver hadde lagt merke til skadene om man så bare fjernet døren. Dette var da gjort tidligere av selger, xxx. Det var ikke nødvendig for selger å fjerne kledning på vegg, som dere påstår, for å oppdage skadeomfanget. På hvilket grunnlag kan dere fortelle meg at selger snakker sant, når jeg har bilder som beviser det motsatte?»

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i e-post til kjøper datert 12.10.2015 (**bilag 12**). Fra avslaget hitsettes;

*«...Du skriver at «Det var ikke nødvendig for selger å fjerne kledning på vegg, som dere påstår, for å oppdage skadeomfanget.». Dette er ikke vår påstand, men kommer fra den fagkyndige du innhentet for å utarbeide prisavslaget. Vår forsikringstaker har ikke oppdaget skadene og vi kan ikke se at innsendte bildene beviser det motsatte.»*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 11.11.2015 (**bilag 13**). Kjøper opprettholdt sine tidligere anførsler.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 02.12.2015 (**bilag 14**).

Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt.

Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

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

*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 råteskadene ved salget, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det fremgår av rapporten fra Bygg Assistanse AS at kjøper oppdaget skadene når han rev deler av veggen. Selger har ikke utført slike inngrep i sin eiertid. De råteskadene som er avbildet i vedlagte billedokumentasjon fremstår ikke å være synlige uten å foreta inngrep i konstruksjonene. Det kan derfor ikke legges til grunn at selger måtte ha avdekket disse i sin eiertid. Dette understøttes av at verken takstmann eller megler selv oppdaget forholdet på visning. Videre fremgår det av opplysningen gitt av selger at han har skiftet dør fordi den gamle var trekkfull. Det er ikke det samme som å foreta inngrep i veggene. Videre fremgår det av kjøpers reklamasjon at forholdet ble oppdaget 10.08.2015. Dette tyder på at skadeforholdet var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen.*

*Selger har opplyst at han skiftet tak i 2009 på grunn av lekkasjer fra taket, jfr. selgers egenerklæring. Årsaken til råteskader i bunnstokk og gulvplank i 2. etasje antas å skyldes gjentatte lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Sekretariatet kan ikke se at det finner holdepunkter i dokumentasjonen for at selger har hatt kjennskap til forholdet og således holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om dette. Selger har lojalt opplyst om det han har hatt kjennskap til gjennom de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen.*

*Det er ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til dette skadeforholdet ved salget. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Spørsmålet blir da om det avdekkede forhold 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.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det skal ved vurderingen 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.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.*

*I salgsoppgaven ble kjøper opplyst om at boligen var fra 1865 og var således 150 år på avtaletidspunktet. Det var opplyst om noe fukt i vegg i nedre deler av eiendommen samt litt grunnfukt i gulv, og at arealet er dårlig ventilert. Videre er det opplyst at det er uvisst hvorvidt det lagt drenering rundt boligen. Det ble registrert fukt/saltutsalg langs ytterveggene og i gulv i kjeller og det indikeres høy luftfuktighet over 65 %. Det var anbefalt nærmere kontroll hva gjaldt takkonstruksjonen, denne er gitt TG 2. Også tilknyttet dreneringen var det anbefalt en nærmere undersøkelse. I selgers egenerklæring er det opplyst om litt fukt på vegger i kjeller.*

*Slik sekretariatet ser det ble kjøper i salgsdokumentene gitt risikoopplysninger knyttet til eiendommens alder samt opplysninger om fukt som måtte redusere kjøpers forventinger til eiendommens tilstand ved avtaleinngåelsen.*

*I mangel av andre referansepunkter måtte kjøper gå ut i fra at boligens konstruksjoner var fra byggeår all den tid den eneste opplysning om oppgradering er taket fra 2009. Boligens bærende konstruksjoner måtte antas å være 150 år gammelt på avtaletidspunktet og har følgelig utlevd sin levetid.*

*Når det i tillegg i boligsalgsrapporten er gjort et fradrag på kr. 2 890 000,- for gjenstående arbeider er sekretariatet av den oppfatning at det avdekkede forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av boligen.*

*Heller ikke utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesum taler isolert sett for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt er oppfylt. Rettspraksis oppstiller en nedre grense på 5-6 % for at vesentlighetskriteriet i henhold til prosentlæren skal være oppfylt. Pristilbudet fremlagt av kjøper utgjør 4, 31 % av kjøpesummen. Dette er for lavt til at vesentlighetskriteriet er oppfylt. Ved utskiftning vil eldre bygningsdeler skiftes med nye, og fradrag for fordel vil i nærværende sak være betydelig.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen kommer sekretariatet til at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»*

Kjøper klaget saken inn til KFE ved e-post datert 13.01.2016 (**bilag 15**). Fra klagen hitsettes;

*«Refererer til tidligere telefonsamtale med en av dere i klagenemnda, 17.12.15 ang. ytterligere informasjon i saken. Ser i ettertid at det i brevet fra Bygg Assistanse AS står tydelig at det ble revet deler av vegg for å oppdage skadeomfanget i gang vedr. bunnsvill og bærende konstruksjon. Jeg skjønner da at det ikke vil utgjøre en mangel, jfr. § 3-7.*

*Det er her i ettertid jeg har prøvd å fått frem i at skadeomfanget ble oppdaget allerede da døren ble demontert, men at det ble revet deler av vegg for å avdekke hvor ille skadeomfanget var. Etter nærmere undersøkelse viste det seg også at bordkledning utvendig også var rotten i nedkant, denne var spikret rett i bunnsvill.*

*I ettertid er det oppdaget flere råteskader oppe i 2. etg. hvor bla. en takås og tømmer i rundt er så godt som ødelagt. Det kan også nevnes at det ble gjort endringer på veranda i 2. etg. i selgers tid, hvor det ikke var kledd igjen inn mot tak i 1. etg./gulv i 2. etg. der det før vi utbedret det åpent rett inn og det var fuglereir i taket over kjøkkenet. Dette er utbedringer gjort i selgers eie. Dette blant flere feil ble oppdaget da vi utbedret skadene på gulv i 2. etg. om det er mangel på kunnskap eller hva som skyldes dette er jeg usikker på, men alle burde kunne se at når man setter inn en ny ytterdør, at den ikke skal settes rett over en rotten bunnsvill.»*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i bærende konstruksjoner i vindfang og i 2. etasje over kjøkken utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-9, annet punktum.