

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 357

10.09.12

Saken omhandler: Lekkasje fra yttertak med påfølgende fuktskader i yttervegg og vinduer. Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig oppført i 1962, ble i februar 2011 solgt ”som den er” for kr. 3 050 000,-. Overtakelsen fant sted 18.03.2011. I april 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over råteskadede vinduer. Det ble deretter avdekket vannlekkasje fra taket og reklamert over dette forholdet. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, og det ble konkludert med at vannlekkasjen skyldtes utilstrekkelig tetting rundt pipe og tre gjennomføringer i takflaten. Det var råteskader i vinduer og yttervegg som følge av lekkasjen. Takstmannen bemerket at det var sannsynlig at selger hadde kjent til problemene med vanninntregning fra tak og vinduer. Det ble vist til at råteskadene i vinduene var synlige, samtidig som at lufterør til tak var av nyere dato, og den som hadde montert dette måtte kjenne til skadeforholdet. Help Forsikring AS anførte på vegne av kjøper at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vannlekkasje og råteskader i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde opplevd vanninntregning eller lekkasje fra tak i sin eiertid. Videre var ikke antakelser fra kjøpers takstmann tilstrekkelig for å bevise at skadeforholdet var forhold som selger ”måtte kjenne til” etter avhl. § 3-7. Help Forsikring AS klaget saken inn til KFE, og fastholdte at utett tak og fuktskader i yttervegg og vinduer utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid etter en helhetsvurdering frem til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at lekkasjeskadene hadde vært såpass synlige i selgers eiertid at det måtte antas å være grovt uaktsomt av selger å ikke opplyse om skadeforholdet ved salget i februar 2011. Vannlekkasjen var følgelig ikke et forhold som selger ”måtte kjenne til” etter avhl. § 3-7. Help Forsikring AS er uenig med sekretariatets mangelsvurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 63 870,- inkl. mva (utbedringskostnader) + takstmannskostnader.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 7.6.2012. Vurderingen følger som bilag 19 til redegjørelsen. Det vises derfor til denne. Nemnda kan ikke se at de opplysningene som fremkommer i klagers brev av 29.6.2012 (Bilag 20 til redegjørelsen), stiller saken i et annet lys.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1070

Enebolig ble i februar 2011 solgt "som den er" for kr. 3 050 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår**
1962...

... **Standard**

Særpreget arkitekttegnet enebolig bygget over tre halvplan i 1962. Fortløpende vedlikeholdt og fremsår i følge takstmannens observasjoner bygget med godt håndverk og i god stand. Kledningen ble sist malt i 2009... "

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2004, og at han hadde bodd i boligen i 7 år. Videre opplyste selger i egenerklæringen blant annet:

"Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

Pkt. 8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Nei.

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 19.01.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Rapportsammendrag**

... Boligen er oppgradert og påkostet med: I 2001/2002 ble det byttet vinduer på kjøkken og på soverom mot syd (...) Det ble skiftet ytterkledning på deler av sydveggen i 2008 (...) Innerdører og listverk malt i 2008. Utvendig er boligen sist malt i 2009...

... **Veggkonstruksjon og utvendige fasader**

Yttervegger

Vurderinger: Grunnmur i sementblokker og betong. Tegelstein og utvendig kledning. Det ble ikke observert skader eller sprekker utvendig. Enkelte tørkesprekker nederst på kledningsbord. Det ble ikke observert råte ved stikktagning. Utvendig framstår boligen med normal værslitasje. TG: 1...

... **Vinduer og dører**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vinduer

Påkostninger: Byttet vinduer på kjøkken og ett soverom i 2001/2002.

Vurderinger: Isolerglass vinduer hvitmalt inne og ute på kjøkken og ett soverom. Koblede vinduer i stue mot vest og bad. Fastkarm vinduer i teak mot syd i stue. Vinduene åpner og lukker seg greit. De eldre vinduene må det påregnes utskiftninger på sikt. Det ble ikke oppdaget råte ved stikktagning. Ingen synlig punktering på befaringsdagen. TG 2 settes på de eldre vinduene. TG: 1...

... Taktekkning

Taktekning og membraner

Vurderinger: Yttertaket er tekket med enkelkromma betongtakstein. Det var snødekte overflater på befaringsdagen, og er derfor ikke videre vurdert. Men taket virker bra, det var ikke tegn til synlig fukt eller lekkasje på loftet. Det settes ingen TG."

Kjøper overtok boligen 18.03.2011, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 04.04.2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskadede vinduer i boligen. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

Kjøper bestilte 3 stk. vinduer fra Maxbo, og det ble gitt ordrebekreftelse datert 14.04.2011 (**bilag 6**). Vinduene kostet ifølge bekreftelsen kr. 9 053,- inkl. mva.

Byggmester Kjell Erik Strand utarbeidet pristilbud for utskiftning av tre nye vinduer i boligen datert 05.05.2011 (**bilag 7**). Snekkerarbeidene ble estimert til å koste kr. 16 125,- inkl. mva.

Help Forsikring AS oversendte pristilbud og ordrebekreftelse til selskapet, og opprettholdte kjøpers reklamasjon ved e-post datert 06.05.2011 (**bilag 8**). Det ble anført at råteskadede vinduer utgjorde mangel ved boligen etter avhl. §§ 3 7 og 3-8. I e-posten reklamerte kjøper også over feil ved boligens elektriske anlegg, men dette forholdet er frafalt overfor KFFE. Av kjøpers e-post hitsettes:

"... Det står opplyst i boligsalgsrapporten, i forhold til vinduer, at det ikke er oppdaget råte ved stikktagning. Råte oppstår over tid, og det er ingen rimelig grunn til å tro at omfattende råteskader ikke skulle ha blitt oppdaget, og tatt med i rapporten, om vinduene faktisk hadde blitt undersøkt. Det anføres at det er gitt mangelfulle opplysninger om tilstand på vinduer...

... Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8..."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 08.06.2011 (**bilag 9**). Det ble anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Når det gjelder deres anførsel om at tre vinduer er råteskadet og utgjør en mangel etter § 3-7 og § 3-8. Det er i boligsalgsrapporten opplyst om at det er nyere vinduer på kjøkken og et soverom. De øvrige vinduene er eldre og det er opplyst at det må påregnes utskiftninger på sikt og er gitt tilstandsgrad 2. Det innebærer at det er middels kraftige symptomer, og formidler at det er feil/slitasje/skade som bør utbedres innen rimelig tid. Graden er satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad.

Basert på en helhetsvurdering, kan vi ikke se at de manglende opplysningene har virket inn på avtalen og at selger kan holdes ansvarlig for dette ut i fra avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8..."

Help Forsikring AS fastholdte kjøpers krav ved e-post datert 05.07.2011 (**bilag 10**).

Ved e-post datert 18.08.2011 reklamerte Help Forsikring AS på vegne av kjøper over avdekket lekkasje i tak/vegg (**bilag 11**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Nylig oppdaget våre kunder en lekkasje i tak/vegg.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...

... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang..."

Help Forsikring AS rekvirerte GVR Bygg & Takst til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 01.09.2012 (**bilag 12**). Av skaderapporten hitsettes:

"Sammendrag

... Etter at kjøperne av boligen hadde flyttet inn, oppdaget de at tre av vinduene i stuen var fuktskadet. I følge kjøper påpekte to malermestere siden at det også var tegn til gammel vannskade over vinduene. Kjøper skiftet de tre vinduene og trodde at alt var i orden siden malermesterne hadde søkt etter fukt og ikke funnet noe.

En tid senere så kjøperne at det rant vann inn fra taklisten over vinduene ved regnvær. Dette samlet seg etter hvert i dammer på gulvet og har skadet parketten. Det ble så klart at også tapeten ble skadet.

På besiktigelsesdagen avdekket undertegnede at til sammen fire gjennomføringer i takflaten er utette. Alle gjennomføringene er i området over den fuktskadede delen av ytterveggen.

For å utbedre feilen må gjennomføringene i takflaten tettes. Området av ytterveggen som er berørt må demonteres/rives. Uttørking av konstruksjonen og skifting av skadede materialer må gjøres før veggen blir bygget opp igjen. Skadet parkett slipes og lakkes...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... *Sum utbedringskostnader, inkl. mva:* *kr 38 700...*

... **Enebolig – Yttervegger**

Beskrivelse/observasjoner:

En del av ytterveggen (ca. 6 m²) er utsatt for lekkasjer fra tak. På besiktigelsesdagen viser fuktindikator store utslag på fukt og det ble punktvis målt høye fuktverdier (...) på fire steder i dette området...

... I regnvær kommer det vann fra ytterveggen ut på gulvet. Bilder fra utskiftningen av vinduene viser tydelige symptomer på fuktinntregning...

... Undertegnede anser forholdet som svikt mot referansenivå da selger utvilsomt må ha sett at vinduene var fuktskadet...

... **Enebolig – Takteknning og membraner**

Beskrivelse/observasjoner:

Kontroll av taktekkningen avslørte utilstrekkelig tetting rundt pipe og i alt tre gjennomføringer i takflaten. Samtlige punkter ovenfor delen av ytterveggen som er fuktskadet...

... Undertegnede anser forholdet som svikt da det er sannsynlig at selger kjente til problemet med vanninntregning. Det legges også til at det sylindrerformede lufterøret er av nyere dato, og at den som monterte dette måtte kjenne til forholdet... ”.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet ved e-post datert 29.09.2011 (**bilag 13**). Det ble anført at taklekkasje og fuktskader i yttervegg og vinduer utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av kjøpers e-post hitsettes:

”[Kjøper] oppdaget etter overtakelse at vinduene i stuen var fuktskadet. De fikk tilbakemelding om at vinduene var gamle og byttet dem ut på eget initiativ. I ettertid har det vist seg at det er en taklekkasje som er skyld i at vinduene var råteskadet. Feilen med taklekkasjen er dokumentert i vedlagt rapport.

Etter en vurdering av fagkyndig må det foretas en åpning og uttørring, med kontroll av tak før angitt reparasjonsarbeid foretas. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 38 700, se vedlagte kostnadsoversikt. Videre kreves kostnader for utskiftning av vinduer erstattet. Kostnadene for utskiftningsarbeidet er kr 16 125, og vinduene koster kr 9 053. Totalt kr 63 870...

... Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7 og 3-8...

... Kjøper har ikke fått opplysning om lekkasje og råteskader. Det utvilsomt at opplysningen hadde virket inn på avtalen. Vi vil anføre at selger ”kjente eller måtte kjenne til” fuktskaden og råteskaden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremgår i innhentet rapport at det er sannsynlig at selger kjente til vinduenes beskaffenhet uten å opplys om dette. Det er ingen rimelig grunn for at selger ikke skulle ha kjennskap til avdekkede feil ved avtaleinngåelsen. Det presiseres at vinduene ikke er fra byggeår, men fra 1987, se vedlagt bilde hvor dato er påstemplet vinduet.

Det var grunn til å opplyse vår kunde om forholdet og den potensielle kjøper ville tatt hensyn til opplysningene i avtalen. Det foreligger mangel ved boligen etter avhl. § 3-7.

Videre vil vi anføre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8...

... Kjøper er opplyst om at taket er tett og at det ikke foreligger noen tegn til synlige fuktskjolder på loftet. Fagkyndig takstmann har derfor ikke satt noen TG på taket. Boligen er opplyst å være godt håndverksmessig bygget og det er ikke oppdaget fukt, råte eller lekkasje i boligen. Dette er opplysninger som for enhver kjøper er salgsfremmende, men i realiteten villedende. Det er sikker rett at også villedende opplysninger omfattes av avhl § 3-8...“.

Selskapet avsto kjøpers krav ved brev datert 11.10.2011 (**bilag 14**). I brevet anførte selskapet blant annet:

”Ut i fra den mottatte dokumentasjonen, kan vi ikke si oss enige i at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om tak og dets tilstand. Det er i boligsalgsrapporten opplyst at yttertaket ikke er besiktiget på grunn av snø, men at det ikke er synlige fuktskader fra loft. På bakgrunn av at takstmann ikke får undersøkt taket tilstrekkelig settes ingen TG.

Det anføres at takstmann har bedre forutsetning enn den jevne boligkjøper til å oppdage feil som beskrevet i denne saken. Denne side er i utgangspunktet enig i dette, men i denne saken er det opplyst at forhold på yttertak ikke er vurdert på grunn av manglende tilkomst/snødekke på tak. Det kan derfor ikke legges identifikasjon til grunn, når takstmann ikke har vurdert forholdet. Det foreligger ikke ansvar etter §§ 3-7 og 3-8, jfr. § 3-9, 1.ledd.

Det er ingen opplysninger om at taket skal være tekket om den senere tid og det må derfor legges til grunn at det er fra byggeår 1962, og følgelig over forventet levetid hva gjelder tekkingen. Det er da ikke upåregnelig at det plutselig kan oppstå lekkasje eller feil på grunn av alder og slitasje. Selger har ikke opplevd vanninntregning eller lekkasje fra tak i sin eiertid.

Når det gjelder deres anførsel om at tre vinduer er råteskader og utgjør en mangel etter § 3-7 og § 3-8, vises det til tidligere korrespondanse...”.

Help Forsikring AS påklaget selskapets avslag ved e-post datert 14.10.2011 (**bilag 15**). På vegne av kjøper ble det fastholdt at det forelå opplysningssvikt fra selgers side i saken. Av e-posten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Viser til tidligere innsendt skaderapport fra GVR Bygg og Takst. I rapporten fremgår det på side 6 at takstmann anser forholdet som svikt mot referansenivå da selger utvilsomt må ha sett at vinduene var fuktskadet. Videre står det på side 7 at det er sannsynlig at selger kjente til problemet med vanninntregning. Det legges også til at det sylindrerformede lufterøret er av nyere dato, og at som monterte dette måtte kjenne til forholdet.

Det anføres at det i den innhentede rapport foreligger beviser på at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger (...) Slik saken er dokumentert foreligger det ingen rimelig unnskyldelig grunn for at selger ikke skulle kjenne til avdekkede feil...

... Vårt krav i brev av 29.september fastholdes...".

Ved brev datert 10.11.2011 avslo selskapet på nytt kjøpers krav (**bilag 16**). Selskapet bemerket blant annet:

"Vi kan ikke se at den nevnte rapport danner grunnlag som bevis for at vår forsikringstaker var kjent med det anførte forhold, snarere er dette antakelser fra takstmannens side. Takstmannen er på befaring 6 måneder etter kontrakt er signert, og etter en sommer med ekstremt mye nedbør. Som nevnt i tidligere korrespondanse, er det ikke upåregnelig at eldre vinduer må skiftes ut og dette er det også gitt opplysninger om i salgsdokumentene. Vår forsikringstaker stiller spørsmålsteget ved at det er datostempel i de tre stuevinduene som på salgstidspunktet var koblete vinduer/blyglassvinduer. Det bes om ytterligere dokumentasjon på dette dersom denne anførsel opprettholdes.

Videre ønsker vi å knytte enkelte kommentarer til "måtte kjenne til" i § 3-7. Det er i senere rettspraksis og juridisk teori lagt til grunn at det må forstås som et aktsomhetskrav hvor det synes å kreves grov uaktsomhet fra selgers side. Det kan legges vekt på om selger har benyttet eiendommen den siste tiden, og det går frem av selgers egenerklæring at han har bodd der lite fra høsten 2010. I dette tilfellet har det videre formodningen mot seg at selger skal ha holdt tilbake opplysninger om de nevnte forhold. Dette underbygges med at han i stor grad har gitt opplysninger om negative forhold ved boligen som er utbedret. Det er lite sannsynlig at selger har kjent til lekkasjer og råteskader uten å gjøre noe med det eller opplyse om dette...".

Help Forsikring AS klaget saken inn til KFFE ved brev datert 16.05.2012 (**bilag 17**). På vegne av kjøper ble det anført at utett tak og fuktskader i yttervegg og vinduer utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

"... I boligsalgsrapporten som ble skrevet i forbindelse med salget er det ikke anmerket fuktskader i vegg/vinduene eller lekkasje fra taket. I boligsalgsrapporten s. 4 fremgår det at innerdører og listverk er malt i 2011. Det er flere lister som er malt i den senere tid i området der det ble avdekket fuktskader, se bilde på s. 9 i skaderapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Da kjøper oppdager råteskadene i vinduene kort tid etter overtagelse har det formodningen mot seg at ikke selger kjente til forholdet. Takstmannen anser det som utvilsomt at selger må ha kjent til utettheter i taket og fuktskadene i vinduene. Det vises også til at selger må ha oppdaget fuktskadene i forbindelse med maling av lister i det området samt annet arbeidet utført på vindusbeslagene, sidebordene og ved montering av lufterør. Til tross for dette har selger ikke gitt informasjon om lekkasjer eller fuktskader i det området eller utettheter i taket forut for salget, verken i salgsdokumentene eller på annen måte.

At det er fuktskade i yttervegg, vinduer og utett tak er sentrale forhold ved en bolig som de fleste boligkjøpere legger vekt på i vurderingen av om det skal gis bud og størrelsen på budet. Tilbakeholdt informasjon om lekkasje i stueveggen/-vinduer og utett tak har således virket inn på kjøpet.

På bakgrunn av ovennevnte gjøres det gjeldende at selger har tilbakeholdt opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som vedkommende måtte kjenne til og at dette har innvirket på kjøpet, jf. avhl. § 3-7.

I medhold av avhendingsloven § 4-12 (2) kreves prisavslag med kr 69 370,- inkl. mva. Beløpet inkluderer utbedring og nødvendig undersøkelse av forholdet... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 23.05.2012 (**bilag 18**). Selskapet bemerket at selger ikke hadde gjort noe arbeid på taket eller luftehatt i sin eiertid, og var ikke kjent med dette. Videre anførte selskapet at takstmannen som hadde skrevet skaderapport på vegne av kjøper ikke hadde noen forutsetning for å tillegge selgers kunnskap om byggtekniske forhold ved boligen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 07.06.2012 (**bilag 19**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at lekkasje fra yttertak og fuktskader i yttervegg/vinduer ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje fra tak og fuktskader i vinduer/yttervegg, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Spørsmålet for sekretariatet i nærværende sak, er hvorvidt lekkasjeskadene utgjør 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I denne saken er det ikke tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter at selger faktisk kjente til fuktskader i vinduer og yttervegg og taklekkasje ved avtaleinngåelsen.

Videre gir ikke skaderapporten til GVR Bygg & Takst tilstrekkelige holdepunkter for sekretariatet til å legge til grunn at lekkasjeskadene har vært såpass synlige i selgers eiertid, at det må antas å være grovt uaktsomt av selger at det ikke ble opplyst om skadeforholdet ved avtaleinngåelsen i februar 2011. Sekretariatet kan derfor heller ikke konkludere med at lekkasje fra yttertak er forhold som selger "måtte kjenne til" etter § 3-7. Det vises i den sammenheng til KKFES skriftlige saksbehandling, samt at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav.

Slik sekretariatet ser det, har selger opplyst om det han kjente til om boligens tak, vinduer og vegger i salgsdokumentene. Sekretariatet kommer etter dette til at taklekkasje og fuktskader i vinduer og yttervegg ikke utgjør noen opplysningssvikt fra selgers side etter avhendingsloven § 3 7.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen."

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 29.06.2012 (**bilag 20**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Det bes om en ny vurdering av saken i Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og vises i den forbindelse til vårt brev til KFFE av 16.5.2012 med vedlegg.

Kjøper ønsker å tillegge følgende:

I salgsoppgaven fremgår det under punktet standard at boligen er "fortløpende vedlikeholdt og fremstår i følge takstmannes observasjoner med godt håndverk og i god stand". I boligsalgsrapporten fremgår det at "det ble ikke oppdaget råte ved stikktagning" under punktet vinduer og dører. Takstmannen som skrev boligsalgsrapporten har oppgitt til kjøper at han mener seg misledet i forhold til råte over vinduer.

Naboer har opplyst til kjøper at selger flere ganger spesielt om våren har vært på taket, noe som tilsier at selger kjente til at det har vært problemer med utettheter i taket.

Det arbeides med å innhente skriftlige erklæringer på overnevnte.

Videre er det opplyst sammendraget i boligsalgsrapporten at lister og dører er malt i 2011, noe som også tilsier at selger kjente til råten i vinduskarmene som ble oppdaget kort tid etter overtagelse. Vinduskarmen er rett ved malt taklist, se bilde på side 9 i reklamasjonsrapport fra Gorm Kristian Røed.

Da selger kjøpte huset var stuen nyoppusset, noe som tilsier at vannskaden oppstod i selgers eiertid."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 10.07.2012 (**bilag 21**). Her bemerket selskapet:

”Vi har fått selgers kommentarer på de anførsler kjøpersiden har kommet med i sin e-post datert 29.6.12.

Når det gjelder påstander om at selger ved flere anledninger har vært på taket, medfører dette riktighet. Han opplyser at han i forbindelse med planer om utbygging, hadde arkitekt og venner han rådførte seg med, som da også var på taket. Disse tegningene ble gitt til kjøper og skisserer mulighet til å bygget ut på loft, et takoppløft. Videre har han vært på taket og måkt snø ved store snøfall, samt sjekket takstein med jevne mellomrom. Dette må være å anse som vanlig vedlikehold og kan ikke taes til inntekt for at vår forsikringstaker har kjent til utettheter på taket.

Når det gjelder anførte forhold som gjelder råteskader i vinduskarmer, opplyser selger at han etter anbefaling fra megler malte over lister og dører før salget. Han oppdaget da ikke noen skader på karmer.

Vi kan ikke se at selger skal ha tilbakeholdt opplysninger, eller at det er sannsynliggjort at han kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. Det bemerkes i den anledning at selger har fylt ut egenerklæringen, hvor det er gitt opplysninger som både beskriver negative forhold og arbeid gjort på eiendommen. Dersom han hadde vært kjent med lekkasje eller råteskader, ville han jo ha gjort noe med dette.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra yttertak med påfølgende fuktskader i yttervegg og vinduer utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.