

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 264

08.0911

Saken omhandler:

Lekkasje ved stuevinduer. Nemnda har tidligere avgjort reklamasjonsspørsmålet, jf. uttalelse i KFE sak 238. Spørsmål for nemnda nå er hvorvidt skadeforholdet utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Enebolig oppført i 1935 og påbygd i 1980, ble i mai 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 200 000,-. Overtakelsen fant sted 11.05.2010. I månedsskiftet juni/ juli 2010 oppdaget kjøper lekkasje ved stuevinduene, men reklamerte først til Protector Forsikring (selskapet) i starten av oktober 2010. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 (1). Saken ble klaget inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor sekretariatet under tvil kom til at kjøper ikke hadde reklamert rettidig. Kjøper klaget deretter saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), hvorav nemnda under dissens kom til at kjøper hadde reklamert i tide overfor selskapet. Som følge av nemndas avgjørelse realitetsvurderte selskapet kjøpers krav, men kom til at lekkasje ved stuevinduer verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken på nytt inn til KKFE, hvorav sekretariatet heller ikke fant at det reklamerte forhold utgjorde mangel etter avhendingsloven. Kjøper har klaget sekretariatets mangelsvurdering inn til KFE, og har bedt om en fornyet vurdering av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ca. Kr. 84.546,25,- inkl. mva (utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 06.04.11. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse, og det vises derfor til denne.

Når det gjelder klagers anførsel i klagen til nemnda av 06.05.11 (bilag 20 til redegjørelsen) knyttet til silikonstripen selger har påført rundt vinduene, samt anførselen om at klagekontoret i sin vurdering uriktig legger mest vekt på selgers muntlige utsagn, bemerker nemnda at bevisbyrden for at det foreligger en mangel påhviler klager. Det betyr at dersom det ikke er mer sannsynlig at det forholder seg slik som klager anfører enn at det forholder seg på annen måte, foreligger det ingen mangel. I sakens dokumenter fremkommer det ingen konkrete holdepunkter for at selger hadde kjennskap til lekkasjen fra stuevinduene. I slike tilfeller kan klagers anførsler knyttet til de faktiske forholdene derfor vanskelig anses

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

som sikrere, og vektlegges mer, enn hva selger har gjort gjeldende og medføre at det anses å foreligge mangel.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-778/860

Eiendom ble mai 2009 solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" for kr. 1 200 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 8 (**bilag 1**).

I kjøpekontraktens pkt 12 ble det henvist til avhendingslovens reklamasjonsfrister.

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

"Standard

*Enebolig i 11/2 etasje og delvis kjeller, bygd i 1935 og påbygd i 1980.
Vindu på loft er punktert."*

I selgers opplysningsskjema for eiendommen datert 25.02.2009 (**bilag 3**) opplyste selger blant annet følgende:

"Spm. 4. Kjenner du til om noen vinduer i boligen er knust eller punktert? Svar: Ja

Spm. 9. Kjenner du til fuktighet/lekkasjer på eiendommen? Svar: Nei"

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) opplyste selger følgende:

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

Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei"

I forbindelse med salget ble kjøper forelagt verdi- og lånetakst datert 05.02.2009 (**bilag 5**). Fra taksten hitsettes:

"Konstruksjoner og innvendige forhold

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vinduer

Vinduer i tre m/3-lags isolerglass, fra 1980, og 2 stk nyere 2-lags energiglass i 2.etg. Behov for en del utvendig overflatebehandling av vinduskarmer.

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 11.05.2010 jf. overtagelsesprotokoll (**Bilag 6**)

Ved brev 08.10.2010 (**bilag 7**) reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje gjennom vinduer. Vedlagt reklamasjonsskjemaet fulgte skaderapport utarbeidet av Takstforum Midt-Norge AS datert 04.10.2010 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

"Viser til Deres bestilling pr. telefon og e-post den 25.08.2010, med ønske om vurdering av årsak til lekkasje i fastvinduer på stue, oppdaget månedsskifte juni/juli 2010.

Vurdering/Konklusjon

I månedsskifte juni/juli 2010, fjernet ny eier de utvendige sprosper på de faste stuevinduene og foretok en vasking av vinduene utvendig, og benyttet hageslangen og med et lite trykk, kun med vann for skylling. De registrert etter dette at vann var trengt inn på stue, gjennom utettheter mellom karm og glass på 3 av de 4 store fastvinduene. Da registrerte også at det på innside av vinduer mellom karm og glass var påsmurt blank silikon eller lignende tettemasse, i bunn, hjørner og opp langs sider, mer eller mindre på alle de 4 vinduene.

Ved befaring 15.09.2009, ble vinduene besiktiget, med tidligere tetting på innside av vinduer ... Vinduene står alle i tilbygd del av stue, oppført i 1980. Vinduene antas å ha vært ny i 1980, med 3-lags isolerglass.

Reparasjon/utbedring

*Reparasjon er vurdert til at vinduer er i så dårlig stand at de må skiftes, p.g.a. råte/fuktskader i karmer, og da 3-lags isolerglass på 3 vinduer i front var punktert...
... Sum inkl. mva. kr. 84.546,25,-".*

Ved brev datert 18.10.2010 (**bilag 9**) avslo selskapet kravet. Det ble anført at reklamasjonen hadde blitt fremsatt for sent, ettersom den ble fremsatt over tre måneder etter at forholdet ble oppdaget. Dette var ikke innen rimelig tid etter avhl. § 4-19.

Ved e-post datert 20.10.2010 (**bilag 10**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Av klagen hitsettes:

"... Avgjørelsen er begrunnet med at det ikke er reklamert innen rimelig tid. Dette er jeg ikke enig i på grunn av mangel på informasjon fra megler og Protector forsikring.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Jeg oppdaget skaden i månedsskiftet juni/juli og like etterpå gikk jeg inn på internett sidene til selskapet. Ut i fra disse var det av min forståelse slik at dokumentasjon på skade skulle foreligge ved en eventuell reklamasjon.

Jeg kontaktet videre megler for å melde inn reklamasjonen og fikk da råd om å vente til takstmann hadde laget en rapport.

På grunn av ferieavvikling og ventetid på takstmann ble det da reklamert 12 dager for sent i følge selskapet.

Jeg finner det høyst urimelig at jeg skal bli skadelidende på grunn av mangelfull informasjon fra megler og forsikringsselskap."

Ved brev datert 25.10.2010 (**bilag 11**) oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE. Selskapet opprettholder sitt standpunkt om at kjøper hadde reklamert for sent over forholdet.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.11.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet kom under tvil til at kjøper hadde reklamert for sent. Av avgjørelsen hitsettes:

"Det er på det rene at det er reklamert innen den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Spørsmålet blir om det er reklamert "innen rimelig tid" etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at forholdet burde blitt oppdaget tidligere enn det faktisk ble.

Forholdet ble oppdaget i månedsskiftet juni/ juli, mens reklamasjonen ble fremsatt 08.10.2010.

Avgjørelsen av hva som kan anses som "innen rimelig tid" må bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering.

I Høyesterettsdom avsagt 09.02.2010 (Rt.2010 s 103) uttalte HR " Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om."

I dette tilfellet har det ikke gått særlig lang tid fra overtakelsen. Det taler for at reklamasjonsfristen vil være relativt lang.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Videre er det opplyst at ferieavvikling er noe av grunnen til at det drøyet før reklamasjonen ble sendt inn. Ferieavvikling er også et forhold som kan tilsi en noe forlenget reklamasjonsfrist.

Det er videre anført at megleren har bedt kjøperen avvende reklamasjonen til forholdet var dokumentert. Også dette kan i noen grad tale for en noe forlenget reklamasjonsfrist. Imidlertid bør dette neppe tillegges for mye vekt, da kjøperen ikke uten videre bør ta eventuelle uttalelser fra megleren for god fisk.

Videre er det også anført at takstrappporten lot vente på seg. Dette kan også tale for en noe forlenget reklamasjonsfrist. Imidlertid er takstmannen innleid av kjøperen, og forsinkelser hos takstmannen må kjøperen derfor i utgangspunktet bære risikoen for.

Når kjøper ser at det tar lang tid fra forholdet ble oppdaget til det foreligger dokumentasjon bør kjøper allikevel gi selger/ eierskifteforsikringen beskjed om dette. Det skal da vises til at loven også kun gir anvisning på at det i første omgang kun trenger å skje en nøytral reklamasjon. Kjøper vil gjennom å gi beskjed om at det vil fremmes et krav som følge av en mangel tilfredsstillende lovens krav.

Sekretariatet har i dette tilfellet, om enn under noe tvil, kommet til at det ikke er reklamert innen rimelig tid, og dermed at det er reklamert for sent.”

Ved e-post datert 24.11.2010 (**bilag 13**) påklaget kjøper sekretariatets vurdering inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Av klagen hitsettes:

”Det har vært og er fremdeles min forståelse at en eiendoms megler er bindeleddet mellom kjøper og selger.

Det har seg slik at det er megler en kjøper forholder seg til gjennom hele kjøpsprosessen, og dette gjelder også ved eventuelle klager.

Det er derfor naturlig for meg, og de fleste andre huskjøpere, å tro på det megler sier. Da det også er en av de mest erfarne eiendomsmeglerne i ... styrker dette min antagelse.

Når jeg kontaktet megler, og fikk beskjed om at dokumentasjon skulle foreligge før han sendte inn klagen, var jeg i god tro om dette og jeg mener derfor at dette var en nøytral klage. Jeg var avhengig av at megler skulle sende inn de formelle papirene da det skulle være med informasjon om selger som jeg ikke hadde tilgang på. Dette mener jeg bør tas med i vurderingen.

Videre i deres vurdering skrives det at de andre forholdene jeg beskriver kan tilsi en noe forlenget klagefrist. Uttalelsen dere har tatt med i brevet sier at en 3-måneders frist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig med tid. Dette tolker jeg dit hen at når det foreligger opplysninger om forsinkelser og feilinformasjon slik det gjør i min sak vil det være litt å gå på. Det er her snakk om noen dager, inntil en uke over 3 måneder. Det er ikke mye tid og i tillegg er ikke dette en skade som kan ha utviklet seg til noe verre i løpet av den tid det gikk mellom skaden ble oppdaget og takstmann var på befaring.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Jeg vil i tillegg til alt dette be om at det tas med i betraktningen at jeg har vært ærlig gjennom hele denne prosessen."

Ved brev til KFE datert 30.11.2010 (**bilag 14**) opprettholdt selskapet sitt tidligere standpunkt om at kjøper hadde reklamert for sent.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken, og kom under tvil og dissens til at kjøper hadde reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19, jf. KFE-uttalelse nr. 238 av 20.01.2011 (**bilag 15**). Uttalelsen hitsettes ikke.

Selskapet realitetsbehandlet kjøpers reklamasjon, og avslo igjen kjøpers krav i brev datert 38.03.2011 (feildatert) (**bilag 16**). Selskapet var av den oppfatning at lekkasje gjennom vinduene verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt
Selger [...] har opplyst til selskapet at hun ikke har kjennskap til at vinduene er råteskadet. Vinduene er originale i fra tilbyggets byggeår 1980, og i følge Vikan har det heller ikke vært foretatt reparasjonsarbeider på vinduene i hennes eiertid.*

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene.

*Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen jf. avhendingsloven § 3-9, 2 pkt
... I verdi- og lånetaksten er det opplyst at vinduene er fra 1980...*

... Tatt vinduenes alder, 30 år, i betraktning vil det derfor være påregnelig at disse vil ha et behov for vedlikehold og utbedringer ... Dette er utgifter man selv må ta ettersom de er påregnelige ut fra boligens alder og bygningsdelenes alder og stand på kontraktsinngåelsen.

Vi kan således ikke se at forholdet representerer en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."

Kjøper klaget på nytt saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 23.03.2011 (**bilag 17**). Her bemerket kjøper blant annet:

"Bakgrunnen for denne klagen er at det opplyses i avslagsbrevet at selger ikke kjente til de manglene som undertegnede har klaget på. Dette stiller undertegnede seg undrende til da det er synlig at det er forsøkt tettet/reparert med blank silikon i de vinduene det klages på, noe som også er dokumentert i takstrapport. Det forunder meg at selger ikke kjenner til reparasjoner som er utført i sitt eget hus. På bakgrunn av at det nå er dokumentert, i ny takstrapport, at det er en skade er det min vurdering at disse opplysningene er tilbakehold av selger..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Når det gjelder vesentlighetsbedømmelsen vil denne mangelen koste i følge takstrapport ca 84000 – ca 7 % av kjøpesummen. Dette anser jeg som et vesentlig avvik og derfor en mangel ... Det er som Protector nevner i sin argumentasjon beregnet en levetid på 20-60 år på vinduer, og at vinduene det er snakk om er innenfor denne tidsrammen men dog i lavsjiktet. Da det er i lavsjiktet kan det forventes at vinduene kunne ha holdt i noen tiår til, når det ikke kommer frem noen opplysninger som tilsier noe annet.”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev datert 28.03.2011 (bilag 18). Her bemerket selskapet følgende:

”Selger opplyser i telefonsamtale med selskapet at hun og mannen syntes at det trakk veldig fra vinduene like etter at de ble satt inn. De tok derfor og tettet trekken ved å påføre en tynn stripe med silikon. Hun har ikke kjennskap til vanngjennomtrekning eller råteskadet vinduer.

Spørsmålet er om selger måtte kjenne til råteskadene i vinduene ... Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til skadeforholdet.

Videre kreves det at selger har opptrådt grovt uaktsomt, altså kvalifisert klanderverdig opptreden fra forsvarlig handlemåte.

Takstmann Stein Pedersen opplyser til selskapet at bruk av silikon kan skyldes to forhold, det første er å hindre / stoppe vanngjennomtrekning og det andre er å forhindre trekk. Denne side ser grunn til å gjøre oppmerksom på at takstmannen som har tatt skaderapporten også har utformet verdi- og lånetaksten, uten å legge merke til / kommentere at det finnes spor av råde i vinduskarmene.

Denne side kan ikke se at det er grunnlag for å statuere ansvar etter avhl. § 3-7.

Vedrørende avhl. § 3-9.

... Utbedringskostnadene utgjør kr 84.546,25 hvilket tilsvarer 7 % av kjøpesummen. Dette er i utgangspunktet nok for å tilfredsstille det kvantitative element. Imidlertid må en også se på forholdene for øvrig.

... I dette tilfellet er vinduene det reklameres på helt, eller langt på vei utgått på levetid. Tatt vinduenes alder, 30 år, i betraktning vil det derfor være påregnelig at disse vil ha behov for vedlikehold og utbedringer...

... Fradrag for standardheving og økt levetid må gjøres der den aktuelle bolig ikke er ny ... Da vinduene befinner seg i et intervall hvor det er påregnelig med vedlikehold eller total rehabilitering vil det gjøres et større standardhevingsfradrag, hvilket innebærer at det kvantitative element ikke vil være oppfylt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter vårt skjønn er det klart at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa ny avgjørelse i saken datert 06.04.2011 (**bilag 19**). Sekretariatet kom til at lekkasje ved stuevinduer verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet bemerker innledningsvis i vurderingen at det i siste brev fra Protector Forsikring ASA er gitt en ny opplysning om at silikonen er lagt av selger. I utgangspunktet burde kjøper fått anledning til å komme med innspill som følge av dette, og saken skulle egentlig vært avvist fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring i hht mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, første ledd, bokstav B. Imidlertid finner Sekretariatet etter en helhetsvurdering at saken allikevel bør realitetsbehandles, da omkostningene med alternativ behandling av saken vil bli uforholdsmessig store, og at saken allerede har vært behandlet ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring tidligere og det er behov for en rask avklaring. Det vises til mandatet § 5, annet ledd.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen 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 det er holdt tilbake opplysninger.

I dette tilfellet har selgerne ved monteringen av vinduene fått lagt silikonstripe(r) for å tette mot trekk. Sekretariatet oppfatter faktum dit hen at dette skjedde om lag 1980.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har kjent til at det var råteskader i tilknytning til vinduene eller at det var lekkasjer. Sekretariatet bemerker at selger ikke har plikt til å opplyse om negative forhold man tror er tilfredsstillende utbedret.

Sekretariatet er noe i tvil, men finner at tettingen med silikon mot trekk ikke er et arbeid selgerne er forpliktet til å opplyse om.

Sekretariatet finner det heller ikke sannsynliggjort at selger måtte kjenne til at det var råteskader eller lekkasjer i tilknytning til vinduene.

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 selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger i denne saken. Det skal bemerkes at de opplysninger som er gitt i selgers egenerklæringskjema ikke kan ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand, men må anses som en redegjørelse for selgers subjektive kunnskap om eiendommen.

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, 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 følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det skal foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilenes art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene kr 84.546,25. Det tilsvarer om lag 7 % av kjøpesummen. Det er tilstrekkelig høyt til at grensen i henhold til den såkalte "prosentlæren" må anses oppfylt. Det taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.

Imidlertid har vinduene oppnådd én alder av om lag 30 år. Det er en såpass høy alder at det ikke kan være upåregnelig med utskifting av vinduene.

Videre var det i boligsalgsrapporten opplyst om behov for vedlikehold av vinduskarmer.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen avviker noe fra det forventbare, men at avviket ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

Kjøper klaget sekretariatets avgjørelse inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 06.05.2011 (bilag 20). Av klagen hitsettes:

"I Sekretariatets avgjørelse sies det at saken skal vurderes utelukkende ut i fra de dokumentbevis som er fremlagt. Når jeg leser vurderingen videre ser jeg at saken er vurdert ut i fra påstander fra tidligere selger og at det faktisk at det finnes vannskade er uvesentlig.

Det påstås at det er brukt silikon i mot trekk i vinduer, noe som er svært uvanlig og usannsynlig da det er mangel andre plasser det trekkes mer uten at det er forsøkt reparert. Silikon er også mest brukt på grunn av sine vannavstøtende egenskaper og derfor da også brukt på våtrom og tetting av lekkasjer.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er min mening at sekretariatets vurdering er tynn og utelukkende basert på vage påstander av tidligere eier. Disse påstandene har også endret seg i løpet av denne behandlingstiden. I samtale med saksbehandler hos Protector Forsikring ble det sagt at tidligere eier ikke visste om forholdet. Det undrer meg derfor nå at vedkommende plutselig husker alt.

Jeg ønsker at dere går gjennom alle de faktiske dokumenter og påstander og gir en rettferdig vurdering av saken.”.

Selskapet oversendte sine merknader til KFE i brev av 13.05.2011 (**bilag 21**). Her ble det bemerkt:

”Selger har ikke kjennskap til råteskader eller vanninntregning ved vinduene.

For øvrig bemerkes det at selger er en eldre dame, og hennes byggetekniske kompetanse må dermed kunne sies å være av et begrenset omfang. Vi kan ikke se at selger har opptrådt grovt uaktsomt, altså kvalifisert klanderverdig opptreden fra forsvarlig handlemåte.

... Vi opprettholder vårt standpunkt i saken.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje ved stuevinduer utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.