

Forsikringskadenemndas uttalelse

5565

14.3.2005

ace

Eierskifte

Råte – opplysning om bygnings alder – isolering – avh.l. §§ 3-7 – 3-9 og 4-12.

Eiendom, opplyst "oppført" ("byggeår") 1950, ble solgt "som den er" for kr 1.490.000 ved kjøpekontrakt av 16.8.01, overtatt 1.10.01. Etter overtagelse oppdaget kjøper lekkasje/råteskade i taket. Kjøper ble etter overtagelse videre oppmerksom på at bygningen opprinnelig ble oppført på 1800-tallet på et annet sted, deretter demontert og gjenoppført i 1950 på det aktuelle stedet. Under utbedringen av taket oppdaget kjøper at ytterpanel på bygningens 1. etg. var festet rett på underliggende tømmer og at veggene i bygningens 2. etg. ikke var isolerte. Saken reiser spørsmål om kjøper kan gjøre krav under selgers eierskifteforsikring gjeldende mot selskapet på bakgrunn av 1) "takskadene" 2) opplysningene om husets alder og 3) "manglende isolering/utlektning/etterisolering".

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 300.000.

Forsikringskadenemnda bemerker:

I denne saken må kjøper gis rett i at eiendommen ikke var i den stand som han hadde rett til å forvente etter de opplysninger han fikk i forbindelse med salget. Nemnda finner også at det er tale om vesentlige mangler.

Etter de opplysninger som ble gitt skulle det være tale om et hus bygd i 1950 og rehabilitert 1968/69. Det skulle være tømmervegger i hovedbygget, men utlektet og tilleggsisolert. For øvrig skulle alt være i orden, dog slik at det ble angitt at taket med tekking hadde en verdireduksjon på 20 %. Det er noe uklart for nemnda hva en slik angivelse innebærer, men det er i alle fall lett å forstå det slik at hvis et nytt tilsvarende tak har en levetid på femti år, vil dette taket ha en påregnelig fortsatt levetid på førti.

Etter at det ble avdekket taklekkasjer, viser det seg at huset er fra ca 1800 og gjenoppført der det nå står i 1950. Taket er antakelig like gammelt. Foruten å være lekk, er det uansett også modent for utskiftning. Befaringsrapporten synes også å vise at taket ikke har vært gitt det vedlikehold som takkonstruksjonen gjør nødvendig. Etter nemndas mening er manglene ved taket så graverende i forhold til de gitte opplysninger at de må anses som vesentlige.

I tillegg kommer de senere oppdagede feil mht. veggens konstruksjon som ble oppdaget høsten 2003 og som det deretter ble reklamert over. Det gjaldt manglende utlektning og isolasjon så vel i 1. som i 2. etg. Også dette er, etter nemndas mening, en vesentlig mangel som berettiger kjøper til prisavslag etter avh.l. § 4-12 tilsvarende det det koster å få manglene utbedret.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for noen rabatt pga. standardhevning, når utgangspunktet må tas i opplysningene kjøper fikk i forbindelse med salget. Derimot er nemnda enig i at den mulige skattereduksjon, som kjøper faktisk har fått i forbindelse med at han har betalt for utbedringen av manglene, bør komme til fradrag. Her mangler imidlertid nemnda opplysninger.

Kjøperen gis medhold i at ACE har ansvar etter eierskifteforsikringen.

Konklusjon: Kjøper gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Lundgaard (formann), Engstrøm, Herredsvela, Bergsens Mælan og Skofteland.

IKKE AKSEPTERT - SELSKAPET TILBYR MINNELIG LØSNING

Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20030721 GB(CM) av 13.12.2004.

Saken gjelder spørsmål om ACE er ansvarlig etter selgers eierskifteforsikring for påberopte mangler ved den overdratte eiendom. Fra vilkår for eierskifteforsikring av 1.2.01 hitsettes:

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) ansvar etter kjøpekontrakten sammenholdt med avhendingsloven av 3.7.92 nr. 93 (avh.l.) for krav om prisavslag, hevning og erstatning dersom kravet fremsettes mot sikrede eller Selskapet i forsikringstiden ...

Eiendom, opplyst "oppført" ("byggeår") 1950, ble solgt "som den er" for kr 1.490.000 ved kjøpekontrakt av 16.8.01, overtatt 1.10.01.

I verdi- og lånetaksten fremlagt forut for kjøpet er det opplyst at boligen er bygget i 1950 og rehabilitert – ombygd 1968/1989. Vedr. "konstruksjonsmetode over grunnmur" er det opplyst: "Tømmervegger i hovedbygg, utlektet og tilleggsisolert. Isolert bindverk i tilbygg ...". På spørsmålene "kan sopp/råtedannelse sees", "er det tegn til lekkasje/fuktskader" og "anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang/tilstandsrapport" har takstmannen krysset av for "nei". Vedr. takstens pkt. 9 – "Teknisk vurdering" er det for "tak m/tekking ..." angitt en "antatt verdireduksjon" på 20 % i forhold til "nytt", for "bæresystem m/utv. kledning og innv. vegger" er angitt en "antatt verdireduksjon" på 15 % i forhold til "nytt", og for "varme- og lydisolasjon ..." en "antatt verdireduksjon" på 15 % i forhold til "nytt". Det er opplyst at boligen er "oppført i 1950 i håndv. messig god utførelse. Tilbygd og restaurert i 1968 og 1989. Utv. vedl.hold er godt ...".

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst ikke å ha kjennskap til lekkasje i tak eller sopp- eller råteskader. Etter overtagelse oppdaget kjøper taklekkasje som hadde medført innvendig råteskade. Kjøper reklamerte samme dag.

Takstmann GE ble rekvirert av selskapet. Ved befaringen ble det registrert råteskader i undertaket, (under takstein), samt i gesimskassen. I forbindelse med befaringen ble takstmann av kjøper gjort oppmerksom på at husets byggeår ikke var 1950, men slutten av 1800-tallet. Fra takstrapporten under punkt "yttertak" hitsettes:

Ved befaring av undertegnede ble det registrert råteskader på omtalte punkter på baksiden av huset, ved nærmere undersøkelse fra stige. Slike skader oppstår som oftest ved at det kommer vann inn under taktekingen, som i dette tilfelle er taktegl, som da renner videre ned langs undertaket og videre ned i takrenner. I årenes løp har det også lett for å samle seg løv og rusk under taktegl som vanligvis følger undertaket og samler seg mot de nederste taklektene. Når så vannet renner på undertaket stopper dette opp i løv og rusk som medfører at det blir stående fuktighet her som da naturligvis også påvirker undertaket. I dette tilfelle er undertaket bygget av panelbord med over og underliggere uten papp eller annen fuktsikring. Dette er en gammel måte å konstruere et undertak på, noe som tilsier at dette mest sannsynlig er fulgt med huset da dette ble flyttet og oppført her, det samme gjelder mest sannsynlig taktegl. Årsaken til selve råteskaden her anses å være en direkte følge av takets alder og konstruksjon/oppbygging. Taktegl har en forventbar levetid for omlegging på 20–40 år, da skal steinen tas ned og undertak, som vanligvis består av papp eller lettere undertak skiftes og stein legges tilbake, til sammenligning har samme teglstein en forventbar levetid for full utskifting på 40–60 år.

I rapporten anslår takstmann utbedringskostnadene til kr 75.000 eks. mva.

Selskapet kunne ikke se at det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om eiendommen. På bakgrunn av eiendommens alder, opprinnelig oppført på slutten av 1800 tallet, gjenoppført på den nåværende eiendommen i 1950, samt datidens byggeskikk og levetidsbetraktninger, kunne selskapet heller ikke se at de påberopte forhold representerte et "vesentlig avvik" fra forventet stand.

Kjøper gjorde gjeldende at det var gitt uriktige opplysninger om "husets alder (og dermed teknisk konstruksjon) og om utført vedlikehold". Kjøper påpekte at han først etter overtagelse var blitt gjort kjent med

husets alder av naboer. Fra kjøpers brev til selskapet hitsettes:

Ifølge Deres takstmann tilsier takets konstruksjon en høyere alder enn 50 år. Av dette mener vi at vi kunne forventet en annen og bedre takkonstruksjon dersom huset ble bygget i 1950. Takstmannen mener også at takkonstruksjonen har en direkte sammenheng med råteskaden. Dermed er vår manglende kjennskap til husets faktiske alder av avgjørende betydning.

At et hus er dobbelt så gammelt som opplyst, er en vesentlig opplysning av to grunner: For det første har altså den tekniske konstruksjonen av slike tak endret seg vesentlig fra slutten av 1800-tallet til 1950. For det andre er taket dobbelt så gammelt. Det er derfor gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har "verka inn på avtala", jf avh.l. § 3-9 jf § 3-8 og punkt 2 nedenfor. Under enhver omstendighet er huset i "vesentlig ringare stand" enn vi hadde grunn til å regne med utfra kjøpesummen og forholdene ellers ...

I verdi- og lånetakstdokumentet - som vi har støttet oss til i vår vurdering av eiendommen - framkommer det at "utvendig vedlikehold er godt". Disse skadene må imidlertid ha foreligget ved overtagelsen, jf avh.l. § 2-4. At det har tatt 9 måneder fra kjøpstidspunktet til skaden ble oppdaget, er derfor ikke relevant.

Deres egen takstmann påpeker at taktegl skal legges om etter 20-40 år. Da skal stenen tas ned av taket og papp/undertak skiftes og sten legges tilbake. Dette er "godt vedlikehold". Når det viser seg at taket sannsynligvis ikke har vært vedlikeholdt på over 100 år, er det ikke "godt vedlikehold", og det er gitt uriktige opplysninger også om dette. Disse uriktige opplysningene gav oss ikke grunn til å foreta noen særskilt undersøkelse av taket, jf avh.l. § 3-10. Riktige opplysninger ville åpenbart fått oss til å undersøke taket, og under enhver omstendighet påvirket vårt bud (jf avh.l. § 3-8 annet ledd).

Vi anser at denne eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det vi kunne forvente ut fra de opplysninger som forelå ved kjøpstidspunktet.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt. Selskapet hadde forelagt saken for takstmann GE. Etter GEs mening ville det selv om boligen ble oppført i 1950 vært påregnelig med lekkasje/råteskade i undertak, fordi bygningskomponenter har en begrenset levetid. Etter selskapets mening var det derfor ikke avgjørende for vurderingen av om forholdet var dekningsberettiget under selgers eierskifteforsikring, om boligen stammet fra 1950 eller fra slutten av 1800-tallet.

Kjøper klaget saken inn til FKK. Kjøper påpekte at de først i ettertid var gjort oppmerksomme på at huset ikke var bygd i 1950. For øvrig forelå det nå holdepunkter for at huset opprinnelig var bygget i første halvdel av 1800-tallet. Kjøper hadde videre innhentet rapport fra sakkyndig:

Taket er gammel sperrekonstruksjon med over- og underliggere. Det er en enkeltsjiktkonstruksjon som er basert på at taksteinen er eneste tette sjikt. Deltet var vanlig før forrige århundreskifte. Vedlikehold av denne taktypen har som regel gått ut på å legge et nytt sjikt med papp eller sutakplater oppå over- og underliggerne, montere nye slisser og lekter og som regel legge den gamle steinen tilbake. Den gamle steinen med til dels antikvarisk verdi, har som regel vært vanskelig å legge tilbake som et tett sjikt, med garanti. Det har derfor vært helt avgjørende at renoveringen av undertaket ble utført slik at tettheten av det kunne garanteres. (Dette taket har overhode ikke vært vedlikeholdt. Det finnes ikke noe papp eller plater, kun de opprinnelige over- og underliggerne.) ...

Skadeårsak:

Taksteinen som er av tegl, har med tiden endret form og med skiftende årstider beveget seg og avstedkommet lekkasje ned på undertaket. Med en slik konstruksjon er man avhengig av stadig ettersyn og rengjøring, som fjerning av løv og skitt samt ettersyn av om steinen ligger riktig på plass. Med de åpningene som naturlig vil være gjennom steinsjiktet vil det etter hvert samle seg mye rusk og nedfall ned mot og inn i gesimsene. Dette rusket vil holde lenge på fuktighet og man må kunne forutse at sperreender og gesimser blir utsatt for konstant fuktighet og etter hvert gjenstand for råteskade.

Skadeomfang:

Over- og underliggerne er råteskadd flere plasser. Det ser ut til at alle overliggere må demonteres, da det er flere underliggere som må fjernes. Mest sannsynlig må det også legges nye spikerslag for bordtaket. Gesimskassene på langveggene samt gavelveggene, inklusive forkantbord og vindskier, må skiftes ut. Takrennene må i første omgang demonteres for å utføre arbeidet. Det gjenstår å se om de kan taes ned så hele at de kan gjenbrukes. I motsatt fall må det regnes med nye takrenner. Den gamle taksteinen må bringes ned på bakken og det må skaffes til veie stein som eventuelt blir å mangle. I fall eksisterende takstein ikke kan gjenbrukes, må ny stein anskaffes

Som tidligere nevnt er det hevet over tvil at dette huset er bygget før 1900 og flyttet fra en annen plass, til nåværende adresse, hvilket sannsynligvis har skjedd i 1950, ettersom det, feilaktig er oppgitt som byggeår. Med byggeår i denne sammenheng menes alltid det året bygget er oppført nytt, med nye tidsmessig riktige materialer. Vedlikeholdsmessig er taket det som ser ut til å være mest vannskjøttet. Over- og underliggerne har gjennom flere år vært gjenstand for fuktighet med stedvis råteskade som resultat. Skal dette oppnå en standard som man ut fra: "byggeår 1950" samt "godt vedlikeholdt" kunne forvente, må den beskrevne skadeutbedring gjennomføres i sin helhet.

Kjøper innhentet to pristilbud for utbedringer av taket. Tilbudene beløp seg til hhv. kr 138.230 eks. mva. og

ca kr 100.000 eks. mva. (noe avhengig av omfang).

FKK oppfattet opplysningene i verdi- og lånetakst, egenerklæringsskjema og salgsoppgave om at husets byggeår var 1950 som en "uriktig opplysning" og at denne opplysningen hadde virket inn på avtalen, jfr. avh. l. § 3-8.

Selskapet bestred at det var gitt uriktige opplysninger:

Objektivt sett kan vi ikke se at det her er gitt en uriktig opplysning. Boligen skal i henhold til opplysning fra ALGJ ha blitt oppført på nytt av JB i ca 1950. Riktignok ble det benyttet materialer fra det gamle huset ved oppføringen, men vi kan ikke se at dette var uvanlig på denne tiden. Det fremkommer videre at B var snekker, og det antas at boligen ble oppført på en faglig forsvarlig måte og i samsvar med kravene til god byggeskikk. Dette underbygges for øvrig av at boligen fortsatt synes å fungere tilfredsstillende.

Dagjeldende byggeregler var for øvrig nedfelt i lov om bygningsvesenet av 1924, med tilhørende forskrift av 1928.

Ved brev datert 7.11.02/03 stilet til selskapet med kopi til FKK, stemplet innkommet FKK 23.10.03 og stemplet innkommet selskapet (NCL) 23.10.03, reklamerte kjøper over ytterligere forhold ved eiendommen:

Vi reklamerer på grunnlag av nylig oppdagede mangler ved vår bolig A i N kommune.

Takstpapirer og salgsoppgave sier at hovedbygget har tømmervegger som er "utlektet og tilleggsisolert". Disse opplysningene er ikke korrekte.

Dette er de faktiske forhold:

Første etasje har tømmervegger som ikke er utlektet/isolert. Det er derimot panelert direkte på tømmerveggen uten isolasjon. Andre etasje har verken tømmervegger eller utlekting/isolasjon. Det er mellom ytter- og innerpanel kun tomrom. Disse forhold ble oppdaget nylig under arbeid med utbedring av råteskader i boligens tak.

Vi anser at eiendommen har en mangel og er i annen og dårligere stand enn det vi kunne forvente ut fra de opplysninger som forelå ved kjøpstidspunktet. Var vi blitt gjort oppmerksomme på manglende isolasjon, hadde vi kunnet justert ned vårt bud for å ta høyde for den ekstra kostnaden etterisolering av boligen ville medføre.

FKK gjorde partene i brev av 8.1.04 oppmerksomme på følgende:

Ovennevnte sak omhandler to typer forsikringer eierskifteforsikring og kjøperforsikring. Saken om kjøperforsikring er nå utskilt i dette saksnr. ... De to sakene vil selvfølgelig bli lagt frem samlet for Forsikringsklagenemnda ...

Klager i denne saken reklamert den 7.11.03 over manglende isolering i boligen. Dette kan medføre at det foreligger en uriktig opplysning etter avh.l. § 3-8 som selger svarer for, eller at det foreligger et avvik fra forventbar stand som kan kreves dekket over kjøperforsikringen. Vi ønsker å behandle dette forholdet under de to sakene som er opprettet vedrørende eiendommen. I den anledning ønsker vi en snarlig tilbakemelding fra selskapet i forhold til hvordan selskapet stiller seg til reklamasjonen og hvilke anførsler selskapet vil gjøre gjeldende ...

Selskapet la i brev av 12.1.04 til grunn at det først mottok kjøpers brev datert 7.11.02/03 i kopi via FKK "som vedlegg til skriv av 23.10.03". Det foreligger imidlertid ingen elektroniske registreringer av utgående brev fra FKK til selskapet denne dagen (eller denne måneden/måneden etter). For øvrig bemerkes det at det aktuelle brevet er registrert innkommet både FKK og selskapet samme dato. Selskapet skrev følgende:

Forhold som er anført i brev fra kjøper datert 7.11.02 er ikke vurdert av oss på vegne av selger og forsikringsselskapet da vi kun har mottatt kopi av dette brevet via Deres kontor som vedlegg til skriv av 23.10.03. Kjøper har altså ikke meldt i fra om dette forholdet til selger eller forsikringsselskapet i -02. Dette innebærer at det her enten er reklamert for sent, eller så er brevet feildatert. Det henstilles om at FKK undersøker dette nærmere.

Dersom det skulle vise seg at kjøpers brev er feildatert og at forholdet er oppdaget høsten -03, vil det være aktuelt å sende en takstmann for å besiktige eiendommen/det anførte forhold.

I brev fra FKK 16.1.04 til selskapet ble følgende opplyst:

Vi viser til selskapets brev av 12.1.04.

Vi har undersøkt tidspunktet for reklamasjonen nærmere etter samtaler med kjøper. De nye anførselene ble oppdaget under utbedring av taket høsten 2003 og riktig tidspunkt for reklamasjonen skal følgelig være 7.11.03.

Vi håper selskapet kan være behjelpelig med å få en rask avklaring vedrørende kjøpers anførsler slik at saken kan bli lagt frem samlet for Forsikringsklagenemnda. Dersom selskapet ønsker å sende takstmann håper vi på en fortløpende oppdatering.

Kostnadene for "etterisolering" ble i pristilbud fra JOS av 21.1.04 satt til kr 155.000 eks. mva.

Selskapet opplyste i brev av 16.3.04 at det nå hadde "bestilt ny skaderapport for de forhold som omtales i kjøpers brev av 7.11.03".

I brev av 10.5.04 fra FKK etterlyses tilbakemelding fra selskapet:

Denne saken skal som nevnt frem for Forsikringsskadenemnda og vi etterlyser fortsatt tilbakemelding på de spørsmål som er reist. Saken begynner nå trekke en del ut i tid og vi har fått opplyst at selskapets takstmann var hos forsikringstaker 17.3.04.

Av skaderapport datert 29.3.04 fra GE, som selskapet hadde innhentet fremgår:

Som det fremgår av kjøperes reklamasjonsbrev har de i forbindelse med utskifting av taktekingen oppdaget at veggene ikke er tileggsisolert slik de står omtalt i verdi og lånetaksten som fulgte huset ved salg.

Ved undertegnede befaring ble det registrert at utvendig kledning er montert dirkete på tømmeret ved bunnstokk. Videre ble veggtykkelsen målt for å sjekke hvorvidt det eventuelt var foretatt utlektning på innsiden av veggen og at isoleringen dermed var plassert på innsiden. Basert på det som var mulig å registrere ved denne oppmåling ser det ikke ut til at veggene i det hele tatt er tileggsisolert men at både utvendig og innvendig kledning er montert direkte på tømmerkassen.

Utvendig kledning bærer preg av å være fra da bygningen ble oppført her i 1950, videre ser det ikke ut til at denne skal være de-/remontert i forbindelse med en eventuell tileggsisolering av huset.

Hvorvidt det mangler isolering i 2 etasje, jf. kjøpers reklamasjonsbrev, er vanskelig for undertegnede å slå fast da det må foretas inngrep i konstruksjon for å kunne avdekke dette. Basert på at den utvendige kledningen går i ett over både 1 og 2 etasje må panelen fjernes over hele veggen noe som medfører at veggen i 2 etasje kan inspiseres samtidig med dette. Da panelen allikevel må tas ned over hele veggen er det liten ekstra kostnad og isolere veggene i 2 etasje i tilknytning til denne jobb.

Såfremt bygningen skal tileggsisoleres anser undertegnede at pristilbud utarbeidet JOS kan legges til grunn for videre saksbehandling.

Selskapet fremsatte 25.5.04 tilbud om fullt og endelig oppgjør tilknyttet den fremsatte reklamasjon på kr 133.600:

Tilbudet er i overensstemmelse med Deres innhentede pristilbud og (GEs) skaderapport hva gjelder manglende tilleggsisolering, med et skjønsmessig fradrag for den standardhevning utbedringen medfører. Det vises her til at ytterkledningen bærer preg av å være fra det tidspunkt bygningen ble oppført på tomten i 1950, slik at en utskifting av denne innebærer en standardforbedring som ikke kan kreves dekket under de tegnede forsikringer.

Samtidig opplyste selskapet FKK i brev av 25.5.04:

at saken ikke kan bringes inn for Forsikringsskadenemnda eller behandles av Forsikringsklagekontret før den er ferdigbehandlet hos forsikringsselskapet, hvilket denne saken ikke er.

Kjøper oppfattet tilbudet som et tilbud om fullt og endelig oppgjør for både "takskadene" og den "manglende isoleringen" og avslo tilbudet 16.6.04.

Selskapet ble på denne bakgrunn, i brev av 16.6.04, opplyst at saken ville bli ansett som ferdigbehandlet av selskapet og fremlagt for FSN, med mindre selskapet inne fire uker fremla nytt tilbud.

I brev av 18.6.04 fra selskapet til FKK, hvor det vises til FKKs brev av 10.5.04, opplyser selskapet:

Undertegnede ønsker, som selskapets kontaktperson for FKK/FSN, å gjøre oppmerksom på at kjøpers reklamasjon i forbindelse med ny anførsel, ble sendt direkte til FKK og ikke til selskapet for vurdering.

Selskapet ber om å få anledning til å ta stilling til den nye anførselen før saken behandles av FSN ...

Ovennevnte brev ble sendt i kopi til FKKs daglige leder med et følgebrev:

I den forbindelse ber jeg om en tilbakemelding på hva som er Deres rutiner, når klager fremsetter nye anførsler/forhold (som ikke er behandlet tidligere av selskapet) i en allerede pågående sak som skal behandles av FSN.

Brevet ble besvart av advokat AH ved FKK på daglig leders vegne:

Viser til tidligere korrespondanse i saken, senest Deres brev ved AN datert 18.06.04 hit og følgebrev samme dato stilet til EB.

I førstnevnte brev vises det til vårt brev datert 10.5.04. For ordens skyld påpekes at NCL etter dette ved brev 25.05.04 har satt frem tilbud til kjøper som er avvist ved kjøpers brev datert 16.06.04. Vi har – for øvrig ved ny saksbehandler CM – sendt brev til NCL 16.6.04.

Følgerebrevet er som nevnt stilet til EB. Hun har ferie til 12. juli og jeg besvarer henvendelsen i hennes sted.

I følgerebrevet er det bedt om tilbakemelding på hvilke rutiner vi har når klager fremsetter nye anførsler/forhold i en allerede pågående sak som skal behandles i FSN.

I utgangspunktet sendes anførselen/forholdet over til selskapet for eventuell kommentar og anførslene/forholdet tas med for FSN. Imidlertid vil dette bero på hvor omfattende nye anførsler/forhold er, slik at saken kan alternativt bli stilt i bero slik at selskapet får tid til å undersøke forholdene nærmere, eller det kan i enkelte tilfelle anses hensiktsmessig å holde nye anførsler/forhold utenfor av forskjellige årsaker, så som bevisomfang eller at forholdene ikke trenger å bedømmes samlet etc.

Kjøper fremla ved brev av 5.9.04 utgiftsberegninger på henholdsvis kr 264.618 for utbedring vedr. "isolering/utlektning/etterisolering" og kr 124.326 for utbedring av "takskadene".

Nemnda bes etter dette vurdere hvorvidt kjøper kan gjøre mangelskrav gjeldende mot selskapet på bakgrunn av 1) "takskadene" 2) opplysningene om husets alder og 3) "manglende isolering/utlektning/etterisolering". Nemnda bes om mulig vurdere størrelsen av et eventuelt prisavslag.

Tidligere uttalelser:

takets tilstand 3580 3653 3910 4004 4160 4473 4630 4632 4802 4840 4880 4918 5086 5123 5188 5255 5299 5324 5344 5382 5414