

# Forsikringskadenemndas UTTAELSE

6108

6.4.2006

Ace

## EIERSKIFTE

### **Råteskader – vesentlig mangel – selgers/takstmanns kunnskap – avh.l. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.**

Eiendom oppført i 1885, med tilbygg 2003, kjøpt som den er for kr 1.450.000 ved kjøpekontrakt av 21.11.03. Overtakelse var avtalt 15.12.03, og en knapp måned etter overtakelse, 12.1.04, reklamerte kjøper overfor selger over betydelige råteskader i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etg. og fulgte opp denne mer spesifikt overfor selger 21.1.04 og selskapet 26.1.04 etter å ha fått en sakkyndig vurdering. Selskapet la til grunn at skadene var ukjente for selger og at alder på huset kombinert med opplysninger om fuktig kjeller, samt tegn til skadedyr i kjeller, gjorde at eiendommen ikke avvek vesentlig fra forventbar stand. Kjøper var uenig i selskapets vurdering og anførte at selger, som også var utdannet tømrer, hadde gjort betydelige arbeider på huset og således måtte ha kjennskap til de aktuelle skader. Selgers far hadde også gjort arbeid i kjeller i området, hvor skadene forelå. Uansett måtte det være slik at takstmann, gjennom den tilstandsrapport som var utarbeidet før salg, skulle fanget opp disse forholdene og at selger heftet for den mangelfulle rapporten.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 180.000/50.000 kjøpers krav/selskapets vurdering.

Forsikringskadenemnda bemerker:

Nemnda er enig med kjøperen her. Det er tale om en eiendom kjøpt for kr 1.450.000 hvor det er avdekket omfattende råteskader i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. For nemnda er det merkelig at selgeren, hensett til de rørarbeider som var gjort i kjelleren i områder som må ha vært råtebefengt, ikke var klar over råten.

Det må også påpekes at det i boligsalgsrapporten hvor det heter at rom spesielt utsatt for fuktighet blir spesielt inspisert, ikke nevnes et ord om råteskader i etasjeskiller. En slik boligsalgsrapport utarbeides nettopp for å gi kjøper en særlig trygghet. Det er da bemerkelsesverdig at det ikke er anmerket råteskader i etasjeskillet når slike skader ble påvist kort tid etter overtakelsen. At det er påvist merker etter stripeborebiller i slike bjelker er snarere regelen enn unntaket. Det kunne ha gitt takstmannen grunnlag for å undersøke nærmere, men er ikke tilstrekkelig grunnlag for at kjøper skal kunne ha mistanke om store råteskader når boligsalgsrapporten ikke gir antydninger i så måte.

Nemnda behøver imidlertid ikke ta stilling til om kjøperen her kan påberope seg mangelfulle opplysninger fra selger og/eller takstmannens side idet nemnda uansett finner at de påpekte råteskader må anses som vesentlige mangler ved eiendommen, jfr. avh.l. § 3-9. Avgjørende er hva det vil koste å utbedre de påviste mangler. Selv om man går ut fra den takstrapporten som selskapet har innhentet, er utbedringsarbeidene vurdert til mer enn 3 % av kjøpesummen. Det vil normalt være tilstrekkelig til at manglene må anses for å være vesentlige. Etter nemndas mening gir uansett denne taksten et for snaut utgangspunkt ved vurderingen av hvilke utbedringer som må gjøres for å få eiendommen i kontraktsmessig stand.

Partene bør derfor i fellesskap få en uavhengig takstmann til å vurdere hvilke reparasjoner som er nødvendige for å utbedre de relevante mangler.

Konklusjon: Kjøper gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok: Lundgaard, Engstrøm, Herredsvela, Bjønness og Skofteland.

SELSKAPET AKSEPTERTE AT EIENDOMMEN I VESENTLIG GRAD FRAVEK FORVENTBAR STAND – ETTERFØLGENDE UENIGHET MHT. ERSTATNINGENS STØRRELSE STÅR FOR BEHANDLING I STAVANGER TINGRETT – FORLIKT FEB. 2007

---

### **Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20042340 HM (HI) av 12.11.2005.**

Saken gjelder spørsmål om kjøper kan kreve prisavslag og erstatning etter å ha oppdaget betydelige råteskader i etasjeskillet mellom 1. etg. og kjeller kort tid etter overtakelse.

Kjøper overtok eiendommen 15.12.03 og oppdaget relativt kort tid etterpå betydelige råteskader i etasjeskillet mellom 1. etg. og kjeller. Kjøper reklamerte overfor selger 12.1.04 og fulgte opp reklamasjonen 21.1.04 etter å ha fått en vurdering av sakkyndig. Selskapet ble varslet i eget skriv av 26.1.04. Den sakkyndige ga et uforpliktende overslag på kr 190.000 og oppover avhengig av omfang.

I egenerklæringsskjema fra selger er opplyst at selger er kjent med vanninnsig fra fjell i kjeller, og at det var små råteskader fra en lekkasje før overtakelse i 1994, som var utbedret. Denne råteskaden var lokalisert i takås/vegg, og altså ikke i det området som aktuelle råteskader. Det ble også opplyst at det hadde vært maur på bad i 2001.

I prospekt var standard angitt slik:

Standard:

Boligen er opprinnelig bygget i slutten av 1800 tallet, under renoveringen er flere av husets originale detaljer bevart. Huset er nærmest totalt oppusset med bl.a. nyere vvs og el anlegg, nye vinduer m.m. Det er også et nytt påbygg med tilhørende terrasse. Innvendig er alle rom modernisert, det er fliser i et av soverommene, på bad og vaskerom. De andre rommene er belagt med laminat og furugulv. I stue og kjøkken er det åpen himling, synlige dragere og behandla tre overflater. En meget smakfull bolig innredet med flotte detaljer og sjel.

Før salget var det utarbeidet boligsalgrapport. Fra denne hitsettes:

Konklusjon:

Boligen er bygget i 1885. Den synes å vær godt vedlikeholdt utvendig som innvendig. Det ble ikke påvist unormale slitasjer, i kjeller kommer det inn vann fra sprekker i fjell som er synlig. Dreneringen fungerer ikke helt bra her.

Tilbygg er etablert i 2003. Dette var ikke helt ferdig under min befaring. Eier opplyser at det er benyttet radon duk under tilbygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte poster.

Drenering.

Vurdering:

Dreneringen er etablert 1885 og 2003 TG. 2-3

Dreneringen fungerer dårlig da det kommer vann inn i kjeller gjennom sprekker i fjellet.

Det er vanskelig å gjøre noe med vanninnsiget. Eier opplyser at dette normal ikke er så stort som nå. Vannet ledes bort i støpt renne i gulv.

Etasjeskillere.

Vurdering:

Gulvene er etablerte 1885. TG 2

Gulvene er trebjelkelag. Det er noe skjevheter i disse. De anses ikke å ha betydning for konstruksjonen.

Det er påvist merker etter stripet borebiller i bjelkene og i tredragere.

I skriv til selskapet har selger opplyst at kjeller ble vist tre ganger til kjøper før salget og at råteskadene var ukjent for ham. Han påpekte også at eiendommen hadde vært besøkt av takstmann som ikke hadde nevnt noe uvanlig.

I brev av 4.3.04 av slo selskapet kjøpers krav:

Vi har nå vurdert påberopte forhold og på bakgrunn av foreliggende rettspraksis dessverre funnet at selger ikke kan anses ansvarlig.

Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at (selger) har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger for det forhold reklamasjonen gjelder.

I vurderingen av hva som er eiendommens forventbare stand har vi tatt hensyn til bygningskomponentenes normale levetid, opplysninger som er gitt i forbindelse med kjøpet, samt det som kunne observeres ved besiktigelsen.

I befaringsrapporten er det ikke opplyst om årsaken til råteskadene. Vi må derfor legge til grunn at årsaken til råteskadene skyldes alder på boligen og et fuktig miljø i kjeller.

På bakgrunn av boligens alder kombinert med opplysningene i boligsalgsrapporten om fuktighet i kjeller, i tillegg til opplysning om tegn til skadedyr i etasjeskiller kan vi ikke se at eiendommen avviker vesentlig fra forventbar stand.

Kjøper var uenig i selskapets vurdering og påpekte at man ikke ventet så omfattende råteskader selv om huset var 100 år gammelt. Kjøper viste også til salgsdokumentasjonen, hvor huset ble presentert som totaloppusset og renovert, samt godt vedlikeholdt utvendig og innvendig. Han mente videre at spor og merker etter borebiller ikke kunne tilsi en forventning om store råteskader og at fuktighet i kjeller og slike spor etter borebiler nok var mer vanlig enn uvanlig i kjeller i gamle hus på vestlandet. Kjøper påpekte også:

Selger har i dette tilfellet stått for totaloppussing av eneboligen i sin eiertid.

...

Arbeidet er utført av selger selv som er utdannet tømrer.

Manglene er i dette tilfellet så vesentlige at det etter min mening må være åpenbart at selger kjente til eller måtte kjenne til manglene. Det må legges vekt på at selger ikke er en "ukyndig hvem som helst", men en håndverker og tømrer som har eid huset siden 1994 og i eiertiden har foretatt omfattende rehabilitering og totaloppussing. Det er således grunn til å regne med at selger kjenner huset usedvanlig godt.

Jeg gjør i denne sammenheng oppmerksom på at råteskadene meget raskt og enkelt ble avdekket av ... AS under besiktigelse, uten spesialverktøy og uten fysiske inngrep som riving.

Jeg finner videre grunn til å nevne at jeg under visning merket at parketten "gav etter" ved pipen i mellomgang i 1. etasje. Jeg tok dette opp med selger som svarte at det var fordi ovnen hadde stått der den gangen det var stue i første etasje. Det er sikkert riktig at ovnen har stått i dette området, men årsaken til at gulvet "gav etter" har vist seg å være råteskader.

Jeg mener på denne bakgrunn at jeg som kjøper ikke fått opplysninger ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til.

...

Jeg oppfattet selgers totaloppussing av eiendommen, den kunnskap om huset selger måtte få gjennom dette arbeid, selgers fagkompetanse og erklæring om at han ikke kjente til råteskader eller andre problemer som ekstra betryggende. Dette gav jeg også uttrykk for til selger.

Selskapet innhentet kommentar fra selger, som informerte om at kjellerkonstruksjonen var åpen, slik at han ikke kunne ha skjult noe, og han aldri hadde gjort tømrerarbeid i kjeller. Arbeid i kjeller var gjort av rørlegger. Han viste også til at om han hadde vært klar over råteskadene, ville han aldri ha valgt en dårlig løsning med å sette vegger og gulv på råtten konstruksjon, men ville da ha utbedret råteskadene først. Han syntes også at saken var ubehagelig og trist, men gjentok at han ikke visste noe om det.

Etter dette opprettholdt selskapet sitt standpunkt, ettersom det ikke fant grunnlag for at selger visste eller måtte vite om skadene og at det heller ikke var kommet inn opplysninger som var egnet til å endre standpunktet om at det ikke var vesentlig mangel.

Kjøper klaget saken inn til FKK og innhentet også en egen takstrapport, som konkluderte med en utbedringskostnad på kr 180.000 og ellers at forholdet normalt burde vært oppdaget av fagmann med f.eks. stikktagning av spiss gjenstand, som var angitt i boligsalgsrapporten som en undersøkelsesmetode. Vedr årsak til skaden fremkom:

Årsak til skade

Årsak til råteskade er mest sannsynlig fuktig miljø i kjelleren i kombinasjon med dårlig utlufting. I tillegg ligger semser/tømmervegger direkte i kontakt med grunnmur.

Årsak til fuktighet i kjeller er i hovedsak vanninnsig fra grunnen over tid. Tilstand på drenering er ikke kjent.

Kjøper supplerte sin klage til FKK og bemerket at han registrerte at selskapet ikke fant det nødvendig å besiktige skaden for å kunne ta stilling og at denne manglende interesse for dette gjorde til at han selv fant det nødvendig å innhente egen vurdering fra et takstfirma. Da det gjaldt selgers kommentarer, bemerket kjøper:

Selger skriver at det ikke er gjort tømmerarbeid i kjelleren, og skriver at "Det som er gjort av arbeid der er av rørlegger".

På generell basis vil jeg hevde at en eier som er fagmann og tømmermann ikke behøver å utføre arbeider i kjeller for å oppdage skader som dette i eget hus. Når det gjelder rørarbeidet så er deler av det, iht rapport fra ..., utført i område med råteskader. Rørarbeidet er delvis utført at far til selger. Jeg finner grunn til å undre meg over at rørlegger/far ikke har informert huseier/sønn om råteskadene samt at huseier ikke har vist såpass interesse/engasjement for rørarbeidet som er utført at han har tatt en titt.

Selger beskriver i sitt brev av 26.3.04 ... at han flere ganger har testet deler av bærekonstruksjonen uten å finne noe urovekkende. Dette ble også sagt til meg i forbindelse med visning og vektlagt av meg i forbindelse med kjøpet. Selger har vært aktiv ved å gjøre undersøkelser i forhold til å finne eventuelle råteskader. Jeg må konstatere at to fagkyndige i ettertid har påvist betydelige råteskader uten bruk av spesialverktøy og uten fysiske inngrep som riving. ... skriver i sin rapport at forhold som dette normalt burde vært oppdaget av en fagmann.

Selger påpeker videre at jeg som kjøper var opptatt av råteskader. Det er helt riktig. Uten en Boligsalgsrapport fri for omtale av råteskader og bekreftelse fra selger som fagmann og tømmermann på at han ikke kjente til råteskader etter å ha rehabilitert hele huset, så hadde jeg aldri kjøpt huset.

Når selger påpeker at vi var i kjeller tre ganger under salgsperioden så kan det framstå som om vi hadde en spesiell besiktigelse av kjeller. Det er ikke tilfelle. Jeg gjør oppmerksom på at første gang var salgsvisning, annen gang var samme dag som kjøpet ble avgjort og tredje gang var ved overtakelse. To av besiktigelsene var således standard pliktløp som man må gjennomføre. I tillegg var jeg innom samme dag som kjøpet ble avgjort sammen med min kone og sønn. Min sønn som senere skulle flytte inn i huset ønsket å samle inntrykk for møblering mv noe som ikke er uvanlig når man skal flytte inn i nytt hus. Ingen av besiktigelsene var spesielt rettet mot kjeller.

Dersom selger mener at jeg som kjøper burde oppdaget råteskadene under disse besiktigelsene så stusser jeg litt. Han må da mene at jeg som ikke fagmann skulle finne råteskader som han som eier av huset i ti år og fagmann ikke hadde oppdaget og som han heller ikke fant under sine tester av bærekonstruksjonen. Det som ofte vil skille en fagmann fra en ikke fagmann ved besiktigelse som dette er at en fagmann vil vite hvor man skal lete og hva man skal se etter.

Selger skriver at heller ikke takstmann som skrev Boligsalgsrapport fant noen råteskader. Det er riktig. Dette var selvsagt også noe jeg la vesentlig vekt på som kjøper. Jeg leste Boligsalgsrapporten grundig før kjøpet. I Boligsalgsrapporten under punkt "Befaringen" ... er nærmere beskrevet hvilke undersøkelser som gjøres. Jeg referer: "Våtrom og andre rom med uttak for vann eller som er spesielt utsatt for fuktighet blir spesielt inspisert". Når det i Boligsalgsrapporten skrives at det kommer vann inn i kjeller fra sprekker i fjell må jeg som kjøper kunne regne med at kjeller er blitt spesielt inspisert iht det som er beskrevet.

Det er liten tvil om at Boligsalgsrapporten er svært mangelfull i forhold til å beskrive den faktiske tilstand når det gjelder bærekonstruksjon og etasjeskille mellom kjeller og første etasje. Jeg viser også til hva som er skrevet ... i rapporten fra ... hvor råteskaden omtales. Under overskriften "Er forholdet berørt i Boligsalgsrapport" står: "Nei. Forholdet burde normalt vært oppdaget av en fagmann ved for eksempel stikktagning med spiss gjenstand. Dette er nevnt som undersøkelsesmetode ... i Boligsalgsrapporten."

Det forhold at Boligsalgsrapporten er mangelfull er særdeles trist. Jeg hadde grunn til å stole på rapporten. Rapporten er jo noe som skal gi meg som kjøper sikkerhet og dermed øke tryggheten ved kjøpet. Med en korrekt beskrivelse i Boligsalgsrapport av tilstanden i bærebjelker og etasjeskille hadde eiendommen aldri blitt anskaffet.

Boligsalgsrapporten skal normalt også gi selger trygghet. Når selger er fagmann og tømmermann, og selger har totalrenovert huset i sin eierperiode på 10 år, så er det imidlertid grunn til å tro at den største tryggheten vil ligge i egen kunnskap om den eiendommen man selger. Uansett så må mangelfull Boligsalgsrapport i dette tilfellet være en sak mellom selger og takstmann som er meg som kjøper uvedkommende.

...

Avslutningsvis vil jeg bemerke at jeg er forundret over at selger/NCL i et tilfelle som dette prøver å få det betydelige økonomisk tap over på meg som kjøper. Det må være i strid med all normal rettsoppfatning. Faktum er at råteskadene var til stede på salgstidspunktet. De ble dessverre først oppdaget av meg som kjøper like etter overtakelse. Råteskadene ville uomtvistelig hatt dramatisk negativ konsekvens for pris på eiendom om de hadde vært kjent. Selger har på denne bakgrunn fått en for høy pris for eiendommen. En lavere pris innebærer ikke et "tap" for selger, men vil reflektere den faktiske/riktige verdi på salgstidspunktet.

FKK tok opp saken med selskapet og gikk i første omgang ikke inn på spørsmålet om skaden utgjorde en mangel etter avh.l. §§ 3-7 og 3-8, da FKK etter en konkret vurdering mente saken var av en slik karakter at råteskadene var å anse som en vesentlig mangel. Vurderingen var basert på salgsdokumentasjonen og det faktum at skadenes omfang var så stort at det ikke kunne være påregnelig. Videre utgjorde utbedringsomkostningene alene ca 13 % av kjøpesum.

Selskapet besluttet da å innhente takstrappport. Takstrappporten estimerte utbedringskostnaden til kr 50.900 og bemerket:

Konklusjon:

Med utgangspunkt i kjellerens beskaffenhet, og slik denne framstår med opprinnelige gulvbjelker og gulvbord, må det tas utgangspunkt i at de fleste materialer og konstruksjoner er fra byggeår. Det vil si ca. 120 år.

Boligen ligger i skrånende terreng med grunnmur under terreng på øvre side og med åpen grunnmur på nedre side.

Det er vannsig i byggegrunnen. Dette er både opplyst om og synlig.

Den tids byggeskikk tilsier at det ikke finnes fuktsikring mellom grunnmur og trevirke. Kjelleren framstår generelt som en fuktig kjeller, hvor sopp og råte har grunnlag til å utvikle seg.

Kjelleren framstår med åpne bjelkekonstruksjoner i motsetning til flere kjellere hvor det er underkledd i kjeller. Imidlertid vil det allikevel alltid være deler av konstruksjonen som er mer eller mindre synlige.

En samlet vurdering av kjeller, byggeskikk og alder, tilsier at det er mer forventbart å finne konstruksjoner med råte, enn at råte ikke skulle finnes.

Med grunnlag i ovennevnte vil beskrevne tiltak i stor grad være relatert til vedlikehold.

Med bakgrunn i takstrappporten opprettholdt selskapet sitt standpunkt om at det ikke forelå vesentlig mangel.

Kjøper reagerte på at innhentet takst i så stor grad avvek fra tidligere vurderinger og påpekte svakheter ved sistnevnte takst ved at denne åpenbart underkjente tidligere vurderinger og heller ikke gikk nærmere inn på forskjell i skadeomfang, utbedringsmetode og skadeomfang. Det var heller ikke tatt forbehold om ytterligere skade, slik øvrige rapporter hadde gjort. Ellers viste kjøper til tidligere anførsler og påpekte det viktige i at selger var fagmann og at det også var dokumentert at dette var skader en fagmann burde ha oppdaget.

FKK mente nå det var grunnlag for å vurdere nærmere om dette var skader selger måtte kjenne til og at selger også i så måte ble identifisert med takstmann. For øvrig ble det vist til tidligere korrespondanse, og foreliggende nemndspraksis, som la til grunn at det kunne være vesentlig mangel, selv om salgsdokumentasjonen indikerer visse vedlikeholdsarbeider og husets alder er høy. Videre ønsket FKK en nærmere redegjørelse for hvorfor selskapet fant å legge større vekt på siste takstrappport enn de to øvrige innhentet i saken. Saken ble foreslått nemndsbehandlet.

I selskapets kommentar før nemndsbehandling fremkom:

Før saken skal opp for nemnda vil jeg minne om at klager har kjøpt en bolig med en uinnredet og fuktig råkjeller fra 1800-tallet. Årsaken til råten: fuktighet i kjelleren, var både klart synlig og opplyst om i kontraktsdokumentene. Det er dermed fullstendig påregnelig med råteskader i konstruksjonen. Etter denne sides oppfatning ville det være svært overraskende dersom man ikke hadde funnet råteskader.

Det foreligger åpenbart ikke noe utvilsomt misforhold mellom de forhold som er avdekket og avtalens forutsetninger.

I forhold til det faktum at selger har fagbrev som tømmer kan det opplyses at selger gikk i tømmerlære i den perioden han eide boligen og at han etter endt læreperiode 1996 sluttet i faget. Selger arbeider i dag som brannkonstabel. Selger kan dermed neppe med sies å ha vært fagkyndig i ordets rette forstand. For øvrig skal det presiseres at selger ikke har utført arbeider i kjelleren.

Når det gjelder påstand om at tilstandsrapporten er mangelfull vises det til at tilstandsrapporten gir opplysninger basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Dette innebærer blant annet at det kun er foretatt visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Under enhver omstendighet opplyser rapporten om fuktighet i kjeller.

Det foreligger etter denne sides oppfatning ikke manglende opplysninger etter avh.1 § 3-7. Under enhver omstendighet måtte råteskader i kjelleren være klart innenfor det påregnelige. Det kan derfor ikke antas at en eventuell manglende opplysning har hatt noen innvirkning på avtalen jf avh.1 § 3-7 i.f.

Selskapet finner ikke å legge særlig vekt på uttalelser fra ... da dette er uttalelser fra utførende håndverkere i forbindelse med et pristilbud til klager. Verken pristilbudet eller rapporten fra ... takst gir noen nærmere redegjørelse for hva som ligger til grunn for pristilbudet/den opplyste utbedringskostnaden. Disse forhold samt det som er fremkommet gjennom drøftelser med .. er grunnen til at selskapet legger større vekt på ...s uttalelser mht til utbedringskostnadens størrelse.

Kjøper kommenterte saken slik:

Personlig blir jeg mer og mer forundret over forsikringselskapets behandling og påstander i denne saken og føler derfor

behov for enkelte kommentarer. Hele problemstillingen er etter mitt skjønn snudd på hodet.

Innledningsvis påstår man at det er "fullstendig påregnelig" med råteskader i konstruksjonen og at det ville "være svært overraskende dersom det ikke ble runnet råteskader".

Dette underbygger i så tilfelle at selger som fagmann i dette tilfellet ikke har gitt den informasjon han er pliktig til. Jeg viser i denne sammenheng til det jeg har skrevet under overskriften "Noen kommentarer til brev fra selger mv" i mitt brev av 2.7.04.

Påstanden over underbygger også at Boligsalgsrapporten er svært mangelfull. Jeg viser til det jeg har skrevet i mitt brev av 2.7.04 under samme punkt som omtalt foran. (Selskapet) lager et poeng av at tilstandsrapporten gir opplysninger basert på undersøkelsesnivå er i dvs laveste detaljeringsnivå. Hva dette innebærer er beskrevet i Boligsalgsrapporten ... hvor det bla heter: "Våtrom og andre rom med uttak for vann eller som er spesielt utsatt for fuktighet blir spesielt inspisert". Videre er beskrevet: "Bruk av stikktakinger. Stikktakinger er utvalgt tilfeldig dvs uten forhåndskunnskap om objektet". Basert på (selskapet) sin påstand over er det grunn til å stille spørsmål dersom en fagkyndig taks mann ikke tar stikktakinger på relevante steder i kjeller i et tilfelle som dette.

(Selskapet) skriver at selger neppe kan sies å ha vært fagkyndig. Det til tross for at selger er faglært tømrer. Dersom det skulle være riktig synes jeg forholdet er særdeles alvorlig. Det vil i tilfelle si at selger egenhendig har foretatt totalrenovering og utbygging av eiendommen i ... 6 uten å være fagkyndig. Jeg gjør også oppmerksom på at selger har fylt ut en egenerklæring som er vedlagt i saksdokumentene, I punkt 9 i egenerklæringen er spørsmålet: "Kjenner du til om det er utført bygningsmessige endringer/påbygg av ufaglærte personer". Selger har svart "nei" på dette spørsmålet.

For øvrig skriver (selskapet) at selger ikke har utført bygningsmessige arbeider i kjeller. Det er etter min mening heller ikke nødvendig i dette tilfellet (selskapet) synes videre å ha oversett at faren til selger har utført rørarbeid i kjeller gjennom råteområdene.

(Selskapet) finner ikke å kunne legge særlig vekt på uttalelser fra ... AS som utførende håndverker i forbindelse kostnadsoverslag på utbedring av råteskader. Jeg finner da grunn til å opplyse jeg innhentet takst fra ... for at det ikke skulle kunne reises tvil mht pris på utbedring av råteskadene. To anerkjente firma har kommet fram til tilnærmet likt beløp i dette tilfellet. Det er selvsagt ikke noe problem å få en nærmere beskrivelse av hva som ligger til grunn for den prisvurdering som er gjort dersom det er ønskelig.

Nemnda bes ta stilling til om kjøper har rett til prisavslag og erstatning for utgifter i forbindelse med de påberopte råteskader.

I lys av det som er fremkommet i saken, har kjøper i eget brev til selger fremsatt en ny reklamasjon overfor selger.

#### Tidligere uttalelser:

gulv bjelkelag 3754 4056 4547 4819 4841

i forhold til reparasjonsutgifter 5254 5256 5266 5321 5448 5585 5836

indikasjoner i salgsdok- råde 5098 5174 5188 5345 5436

indikasjoner i salgsdok 4475 4548 4672 4796 5028 5098 5141 5174 5188 5266 5345 5346 5436 5564 5597 5605

særlig om selgers kunnskap 3713 4255 4719 4754 5005 5211 5231 5253 5344

særlig om vesentlighet 4054 5033 5115 5223 5405 5703 5819

om presentasjonen 4629 4896 5382