

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 183

01.03.10

Saken omhandler: Innsig av vann og sand i kjeller gjennom grunnmur, understøttelse av bjelkelag. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1900 ble september 2008 solgt ”som den er” for kr. 2 200 000,-. Overtakelsen fant sted 22.09.2008. I september 2009 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over innsig av vann og sand i kjeller. Det ble utarbeidet 2 stk. skaderapporter som kom til at vann og sand trengte inn gjennom små hull i grunnmuren og ned i krypkjelleren. Vannet samlet seg i en fordypning ved understøttelsen av bjelkelaget. Det var fare for at fuktansamlingen førte til at gulvet fikk svank, eller i verste fall til at bjelkelag/gulv falt helt sammen, og medførte alvorlige konsekvenser. Det var av stor betydning å vite hvorvidt innsig av vann og sand hadde skjedd tidligere, med tanke på nødvendigheten av tiltak for å utbedre stabiliteten rundt understøttelsen. I følge takstmann var det lite sannsynlig at innsig av vann og sand ikke hadde skjedd tidligere. Kjøpers advokat anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Selskapet avslo imidlertid kjøpers krav med den henvisning at forholdet hadde vært ukjent for selger og at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik. Selger hadde hatt kjennskap til fukt i kjeller, men dette hadde blitt videreformidlet til kjøperne. Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt om å få saken vurdert av KFE, og anfører at avgjørelsen til sekretariatet delvis beror på feil forståelse av faktum.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 67 188,- inkl. mva (utbedringskostnader + utgifter til takstmann)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i sekretariatets vurdering av 23.12.09. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Til klagers brev av 15.01.09, bilag 14 til redegjørelsen, bemerker nemnda at selger opplyser at hun aldri har opplevd innsig av vann i kjelleren, men at den ble opplevd som noe fuktig og derav uegnet til lagring av klær etc. Ut fra hvordan kjellerrommet var beskrevet i salgsdokumentasjonen - et lite rom med vegger av naturstein og adkomst via lem i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

entrégulvet - var dette etter nemnda sitt syn ikke en opplysning klager hadde grunn til å regne med å få.

Råteskader - avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke er enig med sekretariatet i at en uinspisert krypkjeller i en bolig i seg selv utgjør en risikokonstruksjon. Med bakgrunn i eiendommens alder, de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, samt utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda ikke at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det vises i denne sammenheng også til Høyesteretts dom av 09.februar 2010 (HR-2010-233-A). I henhold til denne må det legges til grunn at minsteterskelen for at det kan foreligge mangel ved salg av en brukt eiendom normalt går ved omkring 5 % av kjøpesummen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-598

Enebolig ble september 2008 solgt "som den er" for kr. 2 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

*"Byggeår, modernisering og påbygging
Oppført i 1 ½ etasje rundt 1900. Tilbygd senere.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Byggemåte

Boligen er oppført i 1 ½ etasje uten kjeller med unntak av et lite rom med adkomst via lem i entrégulvet. Det eldste bygget har ringmur av naturstein, tilbygget har ringmur av betong.

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun hadde bodd 26 år i boligen. Videre opplyste selger:

"Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Nei.

Spm. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei. Kommentarer: Eldre hus."

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst datert 18.06.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"6. Eiendommens bygninger
... Byggeår: 1900*

7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Det gamle bygget har ringmur av naturstein, under tilbygget er det betong ringmur. Boligen er kjellerløs med unntak av et lite rom med adkomst via lem i entrégulvet. Det er kjellervegger av naturstein, betonggulv og stubbeloft. Alle flater er malt. Kryperommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon."

I brev av 14.09.2009 reklamerte kjøper via sitt forsikrings selskap Help Forsikring AS til Protector forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over innsig av vann og sand i kjeller.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport fra TakstConsult AS datert 10.09.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

Beskrivelse av skade/mangel:

Eier oppdaget innsig av vann i tillegg til sand inn gjennom grunnmur. Vannnivå i kjeller lå ca 3-5 cm over gulvnivå ... Grunnmuren er en gråsteinsmur, innvendig overflate er slemmet, men det er fortsatt små hull i muren, hvor da vann og sand har kommet inn ... Da ny eier overtok boligen var alle overflater i kjeller nymalt, ved befaring ble det registrert mørke flekker på muren som sannsynligvis skyldes fuktgjennomtrekking, disse flekkene har iflg eier blitt mer og mer synlige...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon/utbedring:

Ved at sanden lekker inn gjennom kjellerveggen, er det fare for at fundamentet på tilbyggene blir undergravet, slik at setninger kan oppstå. Det er luke til kryprom under tilbygg (2), men til kryprom under stuetilbygg (1) er det ingen adkomst/besiktigelsesmulighet.

Det anses som lite sannsynlig at hendelsen med innsig av vann og sand ikke har skjedd tidligere, og det er av stor betydning å vite i hvilket omfang dette har vært tidligere.

Sandet som hadde kommet inn i området ved varmtvannsberederen, kommer inn fra tilbygget under stue (1), ved at fundamentet for skorsteinen er plassert i dette området, har området en stor punktlast, og faren for setning er forholdsvis stor.

Eier fortalte om en hendelse i sommer, ved at et lite område på en hellebelagt gangveg langs grunnmuren (se situasjonskart (3) og foto 5) plutselig sank ned 30-40 cm. Dette indikerer også at det enten skjer noe i grunnen, eller at innsig av sand inn i kjeller, har pågått over lengre tid.

I første omgang må man innhente opplysninger fra tidligere eier, og få klarlagt i hvilken grad dette har skjedd tidligere. Alternativet er at man må etablere adkomst til kryprom via gulv i stue, slik at man får oversikt over omfanget av hendelsen.

Til opplysning ble det observert sprekke i steinplate under vedovn i stue. Om dette har oppstått i forbindelse med denne hendelse, eller om denne skaden har oppstått av andre årsaker vites ikke, men eier oppdaget først sprekke i forbindelse med denne hendelse.

Uansett må man få klarlagt alle punkter rundt dette, da vi her snakker om fare for både mennesker samt konstruksjonen generelt... ”.

På bakgrunn av skaderapporten anførte kjøpers advokat i reklamasjonen (**bilag 5**) at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Av reklamasjonen hitsettes:

”Det fremgår av befaringsrapporten at det har rent vann og sand gjennom kjellerveggen og ned i krypkjelleren. Takstmannen mener det er fare for at fundamentet på tilbygget blir undergravet slik at setninger kan oppstå. Han finner det lite sannsynlig at selger ikke har hatt kjennskap til at det lekker sand og vann inn i kjelleren. Han understreker at det er særdeles viktig at selger nå gir korrekte opplysninger om omfang av tidligere vanninnsig og andre relevante opplysninger da det kan være fare både for bygningen og mennesker.

... Det anføres at det foreligger grunnlag for ansvar både etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2.alternativ. ”.

I e-post av 16.09.2009 opplyste selskapet til kjøpers advokat at de hadde vært i dialog med selger (**bilag 7**). Her ble det opplyst:

”Jeg har nå snakket med selger. Jeg har forklart situasjonen og problemene som kan oppstå. Hun har aldri opplevd vann- eller sandinnsig i kjeller. Hun sier at hun opplevde av og til at denne kjelleren som litt fuktig, altså i en slik grad at hun mente at det ikke kunne oppbevares klær/tekstiler her. Dette skal hun også ha opplyst til kjøperne. Videre hadde selger ett tilbakeslag av kloakk, dette har hun også opplyst om til kjøperne, forholdet ble utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut over dette kjente selger altså ikke til de forhold det her reklameres over.”

Det ble utarbeidet ny skaderapport fra TakstConsult AS datert 04.10.2009 (**bilag 8**). Her fremgikk det at vann og sand rant inn gjennom grunnmuren og samlet seg i en fordypning ved understøttelsen av bjelkelaget. Av rapporten hitsettes:

”Kryprommet bak den ene muren med vann-/sandinnsig manglet adkomst for besiktigelse. Eier fjernet en av lufteventilene i ringmuren, i forsøk om å få oversikt over forholdene inne i dette kryprommet. Ringmuren er en ca 60-70 cm tykk gråsteinsmur, så det var noe problematisk å få gode bilder. På et av fotoene kan man se en fordypning bak, til venstre for understøttelsen av bjelkelaget (mrk.1). I dette området er det merker etter vann, slik at et sted i ringmuren, renner vannet inn og samles her.

Undertøttelsen av bjelkelaget (mrk.2) virker å være dels berørt av vanninnsiget, da det virker som om sanden har sunket på siden mot fordypningen.

Hvis det da har vært et problem med innsig av vann og sand i kjelleren tidligere, slik at dette er en hendelse som vil gjenta seg, er det fare for at dette kan påvirke understøttelsen til bjelkelaget under stuen, slik at den ”setter” seg, eller at steinblokkene glir ut av posisjon.

Dette vil i så fall bety at gulv kan få en svank, eller i verste fall at bjelkelaget/gulv faller helt ned mot terrenget, noe som da vil kunne medføre alvorlige konsekvenser.

Det er viktig her at tidligere eier forstår konsekvensene rundt dette, og ikke holder tilbake opplysninger. Dette er avgjørende for om tiltak må iverksettes. Hvis dette har skjedd tidligere bør man iverksette tiltak for å utbedre stabiliteten rundt understøttelse, samt finne ut hvor vannet kommer inn, for å stoppe problemene...

... Utbedringskostnader:

Hvis tiltak som nevnt over må iverksettes, vil utbedringskostnader ligge på rundt kr. 50 000 + mva...”

Kjøpers advokat fastholdte kjøpers krav i brev av 09.10.2009 (**bilag 9**). Her ble det anført:

”Det fremgår av befæringsrapporten at det renner vann og sand inn gjennom ringmuren og at dette samler seg i en fordypning ved understøttelsen av bjelkelaget. Det er fare for at denne fuktansamlingen kan forårsake at gulvet får svanker, eller i verste fall at bjelkelag/gulv faller helt ned mot terrenget, noe som vil kunne medføre alvorlige konsekvenser...

... Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet alternativ.

Som nevnt i reklamasjonen av 14.september finner takstmann [...] det lite sannsynlig at selger ikke har hatt kjennskap til at det renner vann og sand inn i kjelleren. Det anføres derfor at selger har brutt sin opplysningsplikt og at det er uomtvistet at slik informasjon etter sin art ville hatt innvirkning på avtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre er avviket fra det våre kunder kunne forvente så stort at eiendommen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 annet alternativ.

Avviket er av en slik art at det i seg selv er tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel. [Takstmann] påpeker at det er fare for at gulvet i stuen kan rase sammen, dette kan medføre både tings- og personskade og vi anser derfor mangelen som meget alvorlig. Sett i sammenheng med at utbedringskostnadene utgjør ca. 3 % av kjøpesummen, som i rettspraksis er ansett som tilstrekkelig på selvstendig grunnlag til å oppfylle vilkåret i § 3-9 annet alternativ, anføres det også at vesentlighetskravet klart er oppfylt...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 67 188,-".

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 28.10.2009 (**bilag 10**). Selskapet tok forbehold om at kjøperne hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Når det gjaldt selgers opplysninger etter §§ 3-7 og 3-8 anførte selskapet:

"Vi har, som tidligere formidlet, vært i kontakt med selger av eiendommen. [Selger] sier hun aldri har opplevd vann og sandinntrenging slik som beskrevet i reklamasjon og rapporter. Når det gjelder fukt i kjeller sier [selger] at kjelleren tidvis kunne oppleves som noe fuktig, i den grad man ikke kunne anvende denne til lagring av klær o.l, men hun har aldri opplevd vannmerker eller fritt vann på gulv. Selger orienterte kjøperne om at kjellerrommet ikke kunne anvendes til lagring av klær og bøker.

Utover dette er altså selger ukjent med det forhold som det her reklameres over. Hun har også snakket med sin eks-mann, som bodde sammen med henne i boligen i mange år. Han sier at han heller aldri har opplevd slik inntrenging av vann og sand.

Vi må også vise til at Deres forsikringstakere overtok boligen i september 2008 men reklamerer først over forholdet i august 2009. I Deres reklamasjon datert 17.8.2009 skriver De at kjøperne nylig har oppdaget fuktinnsiget. Kjøperne har altså bodd i boligen i nærmere ett år før de erfarer slikt vanninnsig. Vi viser også til at det først var sommeren d.å at liten del av hellelagt gangvei plutselig sank.

Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de foreliggende forhold. Vi legger etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7 jf § 3-9, 1.pkt.

Vi kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen, det foreligger således heller ikke mangle etter avhendingsloven § 3-8 jf § 3-9, 1.pkt...".

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

"... Boligen Deres forsikringstakere har kjøpt er fra 1900 med tilbygg av noe nyere dato. Det fremkommer at kjellerrommet det her er tale om ligger under stuen og altså i den opprinnelige delen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(se verdi- og lånetaksten hvor det er beskrevet at tilbygget rommer soverom, bad og wc). Det er ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsier at grunnmuren har vært gjenstand for oppgraderinger eller vedlikehold av betydning etter at bygget var nytt...

... Vi viser til at boligens alder også tilsier at utvendig fuktsikring langt har overskredet en alder der det er påregnelig med utbedringer. Vanninnsig vil skyldes svikt i fuktsikring og vil altså være en konsekvens av alder (byggemåte/manglende vedlikehold).

Det fremkommer også av rapport fra TakstConsult datert 4.10.2009 at det er nødvendig med utbedring "dersom dette har skjedd tidligere, bør man iverksette tiltak for å utbedre stabiliteten rundt understøttelse, samt finne ut hvor vannet kommer inn, for å stoppe det". På siste side i rapporten fremkommer det at utbedringskostnader bare er aktuelt dersom selger har hatt tilsvarende problem tidligere.

Slik vi har beskrevet ovenfor og som også er opplyst i e-post datert 16.9.2009 har selger ikke hatt tilsvarende problemer i sin eiertid. Vi kan således ikke se at det er dokumentert at det er nødvendig/aktuelt med utbedringer...

... Det er avviket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres et fradrag for standardheving når størrelsen på utbedringskostnadene skal fastsettes. Grunnet boligens alder vil bygningsdelene som skal utbedres være helt, eller langt på vei utlevd på levetid. Det er derfor grunnlag for et større standardhevingsfradrag. Uavhengig av et slikt fradrag vil ikke utbedringskostnadene utgjøre 3-5 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever...".

I e-post av 05.11.2009 ba kjøpers advokat selskapet om å oversende saken til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 11**).

Selskapet oversendte saken til KFE i oversendelsesbrev datert 10.12.2009 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.12.2009 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at fuktinnsig i kjeller ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter §§ 3-7 og 3-8 ble det bemerket:

"Av sakens dokumenter fremgår det at selger i løpet av sin eiertid opplevde kjelleren som litt fuktig, og at dette ble opplyst til kjøperne. At en slik opplysning ble gitt har ikke blitt bestridt av kjøper. Sekretariatet legger derfor til grunn at selger ga opplysninger om fukt i kjeller som hun kjente til. Sekretariatet finner det ikke sannsynliggjort gjennom sakens dokumenter at selger har hatt kjennskap til ytterligere problemer med fuktinnsig i kjelleren, utover det som ble opplyst til kjøperne. Av den grunn kan ikke sekretariatet se at det er tilbakeholdt opplysninger om kjellerens tilstand, jf. avhendingsloven § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet finner det heller ikke dokumentert at det i salgsdokumentene ble gitt en objektiv uriktig opplysning om kjellerens tilstand, jf. avhl. § 3-8. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav. Kjøper har her ikke oppfylt sin bevisbyrde.

Innsig av vann og sand i kjeller utgjør ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.”

Videre kom sekretariatet til at fuktinnsig i kjeller ikke utgjorde noen mangel etter § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

”I følge skaderapport til TakstConsult AS kommer det vann og sand inn i krypkjeller gjennom sprekker i grunnmur. Det er fuktansamling ved understøttelse av bjelkelaget, og dette kan medføre at gulvet får svank/setninger og at gulv på stue kan falle sammen.

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I verdi- og lånetakst fikk kjøper opplyst at boligen var fra 1990 med tilbygg av noe nyere dato. Videre ble det opplyst at boligen hadde en liten krypkjeller under opprinnelig del som ikke var inspisert.

Sekretariatet vil bemerke at en uinspisert krypkjeller til bolig i seg selv må sies å være en risikokonstruksjon. At det kan være fuktproblematikk i en krypkjeller er allment kjent. Når det ble opplyst at krypkjelleren ikke var inspisert grunnet adkomst, samtidig som at selger opplyste muntlig om fuktig kjeller ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper måtte regne med at kjelleren hadde fuktproblemer.

Videre vil sekretariatet bemerke at innsig av vann og sand i kjeller skyldes sprekker i boligens grunnmur. Denne grunnmuren er opplyst å være fra 1900, hvilket vil si at fuktsikringen langt på vei har overskredet det tidsintervall hvor utskiftning må sies å være påregnelig.

Fuktinnsig i krypkjeller kan imidlertid medføre svikt i stuens understøttelse, og utgjør utbedringskostnader på kr. 62 500,- inkl. mva. Størrelsen på utbedringskostnadene kan være et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet er av den oppfatning at det ved vurderingen av utbedringskostnadene og kjøpers forventninger etter avhl. § 3-9, 2.pkt, må gjøres et fradrag i utbedringskostnadene som følge av at gamle bygningsdeler blir erstattet med nye.

Etter at et slikt skjønnsmessig fradrag for standardheving og økt levetid er tatt, kan ikke sekretariatet se at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet er enig med klager i at svikt i stuegulv utgjør et avvik fra hva de kunne forvente. Vesentlighetskriteriet er imidlertid strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".

Bygningsdelenes alder gjør at utgifter knyttet til fuktproblemer i grunnmur og i krypkjeller ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Til tross for at overflatene i kjeller var nymalt på avtaletidspunktet foreligger det ikke noen mangel etter avhendingslovens regler. ”

Kjøpers advokat påklaget sekretariatets avgjørelse til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 15.01.2009 (**bilag 14**). I klagen ble følgende bemerket:

”Vi mener at avgjørelsen i KKFE delvis beror på en feil forståelse av faktum. Kjøper har på intet tidspunkt fått opplyst fra selger om at kjelleren er fuktig. Tvert i mot har kjøper blitt gitt inntrykk av at kjelleren var tørr og fin, og den fremstod som nymalt da kjøper var på visning. Selger har også krysset nei i egenerklæringsskjema punkt 4 om hun kjente til problemer med drenering, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren. Selger har dermed gitt en uriktig opplysning ettersom hun nå innrømmer å ha hatt kjennskap til fuktproblemer i kjelleren. Det minnes i den forbindelse om at selger har bevisbyrden for at hun muntlig har opplyst om fukt i kjelleren til kjøper.

Når det gjelder reklamasjonstidspunktet så oppdaget kjøper fukten i kjelleren på sommeren og rettet reklamasjon kort tid etter dette. Det bestrides dermed fra denne side at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Vi mener at mangelen er av en slik art at vesentlighetsvilkåret også klart er oppfylt, da sett i sammenheng med de alvorlige konsekvensene fuktinnsiget kan medføre.

Vi ber om at KFE foretar en fornyet vurdering av saken. ”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktinnsig i kjeller utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.