

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-423

10.6.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Byggeplaner på nabotomt – reklamasjonsfristen – realitetsdrøftelser? – avhl. §§ 4-19 første og tredje ledd.

Halvpart av en tomannsbolig i Oslo fra 1952 ble solgt som den er for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper den 15.12.15. Det ble opplyst ved salget om en selveiet tomt på 415 m², i tillegg til en eierandel i fellesarealer. Boligen ble solgt som et dødsbo, og salget ble gjennomført ved avdødes to sønner som fullmektiger. Noen år før salget hadde naboen kjøpt en del av sameiets fellesareal for å få tilstrekkelig areal til å bygge på sin bolig. I denne forbindelse ble selger og selgers fullmektig kjent med naboens ønske om å bygge på boligen, selv om planene på dette tidspunktet ikke var konkretisert. Det ble ikke gitt opplysninger om naboens byggeplaner ved salget i 2015. I mars 2019 mottok kjøper nabovarsel om byggeplaner på nabotomten. Kjøper reklamerte til selskapet den 2.4.19. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om byggeplaner på nabotomten, og prosessen rundt naboens tilegnelse av sameiets fellesareal. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 750 000, samt krav om erstatning og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av byggeplaner på nabotomten, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 1952.

Eiendommen har en tomt på 415 m², i tillegg til en eierandel i en sameiet tomt, hvor det bl.a. var plassert garasjer.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

1/2-part vertikaldelt tomannsbolig. Garasje. Usjenert og idyllisk hage!

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst at boligen hadde behov for omfattende oppussing og modernisering.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 110 000 ved kjøpekontrakt datert 25.11.15, og overtatt av kjøper den 15.12.15. Boligen ble solgt som et dødsbo, og salget ble gjennomført ved avdødes to sønner som fullmektiger.

Saken omhandler utbygging på naboeiendommen, og partene er uenige om hvilket tidspunkt kjøper ble kjent med at nabotomten tidligere ble fradelt.

Eieren av den tilgrensende eiendommen, nabo M., sendte brev til kjøper den 9.7.18 vedrørende uenigheter om tomtegrensen:

I 2011 ble grensepunktene mellom våre eiendommer bekreftet og merket opp på nytt. Som referert til tidligere i våre samtaler var jeg og to andre naboer tilstede og bevitnet plassering av grenseboltene slik de står i dag. (Se vedlegg 1, Protokoll for kartforretning av 16 desember 2011). Eksakte koordinater for relevante punkter finnes i målebrev tinglyst 22 desember 2011 (Se Vedlegg 2, "Målebrev").

Kommunen sendte i 2011 kopi av målebrev og protokoll for kartforretning til tidligere eier av din eiendom og dette burde derfor være godt kjent. Det har åpenbart også vært enighet om disse grensene da de ble opprettet i 1986.

I mai 2018 ble to parseller tidligere fradelt (sameiet) sammenføyd med min eiendom. Kommunen sendte meg da en utskrift av matrikkelbrev (se vedlegg 3 fra 15. mai 2018). Utskriften viser i detalj grenselinjer og det faktum at våre eiendommer skilles av en rett linje, (...).

I mars 2019 mottok kjøper nabovarsel fra nabo M., hvor det fremgikk at han ville bygge ut sin bolig.

Kjøper reklamerte til selger den 2.4.19.

Kjøper avdekket at nabo M. i september 2007 (i selgers eiertid) hadde sendt en forespørsel til sameiet om å få kjøpe deler av fellesarealet og tillegge dette til sin tomt. Styret sendte ut brev til alle sameierne om dette, og selger hadde i svarskjema datert 25.9.07 krysset av "*Nei, jeg ønsker ikke at sameiet skal imøtekomme anmodningen om grensejustering*". De øvrige sameierne samtykket til grensejusteringen, og kommunen godkjente fradeling av tomten den 12.2.09.

Selgers sønner, som var fullmektiger ved salget, opplyste at de husket at selger ble kontaktet av naboen i 2010/2011 om ønsket om å få bygget på sin bolig. De hadde imidlertid ingen kjennskap til omfanget av byggeplanene, eller hvilken konsekvens dette ville få for den aktuelle boligen. Selger ga sitt samtykke til overdragelse av hennes 10 % andel av den utskilte tomten til nabo M. i desember 2011.

Ifølge selskapet ble selgers sønn kontaktet av nabo M. i 2017, to år etter salget, angående en formell overdragelse av det utskilte arealet. Selgers sønner undertegnet på sakspapirene som ble sendt til kartverket for tinglysning. Videre ble det opplyst at overdragelsen ble gjort for å overholde det selger hadde forpliktet seg til i 2011. Godtgjørelse på kr 11 000 ble mottatt fra nabo M. i april 2018, og delt likt mellom selgers to sønner. Selve sammenføyningen av den aktuelle tomten ble ikke foretatt før i mai 2018.

Nabo M. har bl.a. gitt følgende uttalelser i e-post til selskapet datert 23.11.19 angående naboens byggeplaner:

Vedr. spørsmål om hvorvidt nåværende eier av (boligen) har vært kjent med tidligere fradelt tomt.

Jeg stiller meg undrene til at dette påstås å ikke være kjent. Første gangen (kjøper) ble informert om dette var vinter/våre 2016. I forbindelse med at (Sameiet) ble opprettet som et formelt, tingsrettslig sameie var jeg selv hos (kjøper) for å få underskrift på sameievedtekter og stiftelsesdokument. Da ble hele prosessen med fradeling og kommende sammenføyning redegjort for i detalj. Dette ble gjort muntlig og kan ikke ytterligere dokumenteres.

(...)

For å dokumentere grenseforholdene ble det sendt med kopi av målebrev og protokoll fra kart- og delingsforretning (vedlegg 3). Dette dokumentet viser tydelig det faktum at arealet er fradelt (til ny tomt x/x) og at det forutsettes sammenføyd med min tomt (...).

Kjøper har fremlagt takst fra takstmann H., der det fremgår at utbygging på naboeiendommen vil medføre et verditap tilsvarende kr 750 000.

Kjøper reklamerte som nevnt til selger den 2.4.19, og opprettholdt kravet i brev av 13.8.19. I brev fra selskapet datert 28.8.19 avvises kjøpers krav, under henvisning til at selger ikke hadde vært kjent med noen konkrete byggeplaner på nabotomten, og at forholdet måtte ha oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 25.10.19, og i selskapets klagesvar av 1.11.19 ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som en følge av manglende opplysninger om naboens byggeplaner, jf. avhl. § 3-7, og at forholdet utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og vist til at det først var vår/sommer 2019 at kjøper ble klar over at selgers sønner var kjent med den tidligere fradelingen.

Reklamasjonsfristen kunne ikke starte å løpe før dette tidspunktet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Selskapet hadde i alle tilfeller mistet adgangen til å påberope seg reklamasjonsfristen ved å inngå i realitetsdrøftelser av kjøpers krav. Videre anførte kjøper at selger hadde opptrådt uærlig og i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 750 000, krav om erstatning etter § 4-14 for advokatutgifter på kr 105 093, takstutgifter på kr 6 000, tapt arbeidsfortjeneste på kr 10 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og anført at kjøper har reklamert for sent. Selskapet anførte at kjøper hadde vært kjent med den tidligere prosessen mellom selger og nabo M. angående fradeling av tomten helt siden innflyttingen, og kjøper hadde dermed ikke reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Hverken selger eller selgers fullmektig hadde utvist grov uaktsomhet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Hva gjaldt kjøpers anførsel om realitetsdrøftelser, avviste selskapet at dette kunne føre frem. Selskapet viste til at det først ble gjort oppmerksom på at kjøper hadde hatt kjennskap til forholdet ved henvendelse fra naboen i september 2019. Selskapet hadde således ingen foranledning til å anføre at det var reklamert for sent før dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at selskapets reklamasjonsinnsigelse var tapt som en følge av realitetsdrøftelser av kravet, jf. FinKN-2017-502 og FinKN-2017-091. Videre konkluderte sekretariatet med at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2019-686 og FinKN-2017-678.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, da det ved salget ikke var opplyst om fradeling til en nabo av deler av et tomteareal i sameie mellom ti naboer begrunnet i et eventuelt fremtidig tilbygg til naboens bolig.

Nemnda tar først stilling til om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Boligen i denne saken er solgt av et dødsbo. En av avdødes sønner har signert kjøpekontrakten, som er datert 25.11.15. Kjøper overtok boligen en måned senere.

Til boligen hører 1/10 av et tomteareal på i overkant av 2 000 m², som er i sameie med ni naboer. Det fremgår av sakens dokumenter at en av naboene til den aktuelle boligen (heretter omtalt som nabo M.) høsten 2007 rettet en henvendelse til de øvrige sameierne om å kjøpe cirka 120 m² av dette tomtearealet for deretter å foreta en grensejustering. Nabo M. oppga i henvendelsen at bakgrunnen for dette var for "å innfri krav til grad av utnyttelse ved et evt. tilbygg til eksisterende

bolig". Et flertall av sameierne (med unntak av selger) samtykket til dette. Det ble avholdt kartforretning i desember 2011. I april 2018 fremsatte nabo M. krav til kommunen om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter slik at det fradelte arealet ble sammenslått med hans eiendom. Kommunen vedtok i mai 2018 slik sammenslåing.

Den 9.7.18 sendte naboen et brev til kjøper med overskriften *"Viser til uenighet om grense mellom våre eiendommer"*. I brevet heter det blant annet:

I 2011 ble grensepunktene mellom våre eiendommer bekreftet og merket opp på nytt. Som referert til tidligere i våre samtaler var jeg og to andre naboer tilstede og bevitnet plassering av grenseboltene slik de står i dag. (Se vedlegg 1, Protokoll for kartforretning av 16 desember 2011). Eksakte koordinater for relevante punkter finnes i målebrev tinglyst 22 desember 2011 (Se Vedlegg 2, "Målebrev").

Kommunen sendte i 2011 kopi av målebrev og protokoll for kartforretning til tidligere eier av din eiendom og dette burde derfor være godt kjent.

Det fremgår av kartforretningen at avdøde (selger) var representert på kartforretningen ved fullmakt til en navngitt person, men det er for nemnda noe uklart om dette var en av avdødes sønner.

Nabo M. sendte nabovarsel i mars 2019 til blant andre kjøper for tilbygg på sin bolig.

Kjøper fremsatte reklamasjon den 2.4.19 overfor selger, som ble fulgt opp i brev av 13.8.19 med krav om minst kr 800 000 i prisavslag, under henvisning til at det ved salget ikke var opplyst om fradelingen og naboens byggeplaner.

I brev av 28.8.19 fra selskapet avvises kjøpers krav om prisavslag under henvisning til at det ikke foreligger en mangel samt at *"de planer som nå realiseres og utfallet av dette er å anse som et forhold som oppstår etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4"*.

Saken ble brakt inn for Finansklagenemnda den 25.10.19. I selskapets brev av 1.11.19 anføres at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Videre anfører selskapet at det er reklamert for sent da selskapet er *"gjort kjent med at kjøper har, helt siden de flyttet inn i boligen, vært kjent med den tidligere prosessen mellom nabo og selgers avdøde mor"*. I senere brev opplyser selskapet at de fikk kunnskap om dette ved e-post fra naboen av 17.9.19. Kjøper har imøtegått at det er reklamert for sent.

Det følger av avhl. § 4-19 at en kjøper må reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. I henhold til rettspraksis må kjøper som en hovedregel reklamere innen omkring tre måneder fra fristutgangspunktet for at reklamasjonsfristen skal anses overholdt. I Rt. 2011 s. 1768 avs. 29 fremgår det at fristen normalt starter å løpe når kjøperen hadde slik kunnskap at det *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*. Høyesterett understreker i de neste avsnittene at det ikke må stilles for små krav til indikasjon på mangel før fristen starter. Nemnda legger til grunn at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har *"kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen, eventuelt utfyllt med bakgrunnsrett vedrørende krav til tingens tilstand mv"*, jf. Rt. 2011 s. 1768 avs. 35, hvor det er sitert fra Monsens artikkel *"Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser"*, Jussens Venner 2010 s. 147 flg.

Kjøper fremsatte som nevnt reklamasjon 2.4.19, og spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe i denne saken. Slik nemnda ser det, startet fristen å løpe da kjøper fikk den relevante kunnskap om fradelingen av tomtearealet til naboen, og ikke på det senere tidspunktet da han fikk kunnskap om de konkrete byggeplanene. Fradelingen skjedde i tid før salget av boligen, mens

byggeplanene først ble konkretisert over tre år etter salget. Fradelingen var riktignok begrunnet i et eventuelt fremtidig tilbygg til naboens bolig, men det selgerne kunne ha opplyst kjøper om før salget var fradelingsprosessen, samt hva som var opplyst å begrunne denne, og ikke den nærmere utformingen av et eventuelt byggetiltak.

Selskapet har anført – på bakgrunn av opplysninger fra nabo M. – at kjøper allerede vinter/våren 2016 i samtaler med naboen var informert om fradelingsprosessen som startet i 2007. Kjøper har benektet dette, og det er vanskelig for nemnda basert på sakens dokumenter å ta stilling til hvilket faktum som skal legges til grunn på dette punktet. Det er imidlertid fremlagt et brev av 9.7.18 fra nabo M. til kjøper, og i dette brevet redegjøres det blant annet for kartforretningen i 2011, som også skal være vedlagt brevet. Det vises i brevet til at det har vært tidligere samtaler mellom nabo M. og kjøper om fradelingen, samt at selger i 2011 var informert om fradelingen og var tilsendt kopi av målebrev og protokoll for kartforretningen. Nemnda forstår det slik at kjøper ikke benekter å ha mottatt dette brevet med vedlegg. Etter nemndas skjønn inntrådte det en aktivitetsplikt på tidspunktet for kjøpers mottakelse av dette brevet med vedlegg, hvor kjøper fikk kunnskap om fradelingen som det ikke var opplyst om ved salget, for å avklare hvorvidt det var en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for et eventuelt avtalebrudd etter avhendingslovens bestemmelser. At det i årene 2007 til 2011 hadde vært en prosess mellom sameierne om fradeling av tomteareal til nabo M., er en opplysning som kjøper i utgangspunktet kunne forvente å få før salget. Da det er uklart for nemnda om kjøper på dette tidspunktet hadde kunnskap om avdødes sønners involvering i og kunnskap om fradelingsprosessen, startet reklamasjonsfristen først å løpe etter at kjøper har fått en rimelig mulighet til å avklare dette og de øvrige relevante faktiske forholdene nærmere. Reklamasjonen er fremsatt omkring ni måneder etter mottakelsen av brevet. Selv om det legges til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe noe tid etter juli 2018 og at reklamasjonen følgelig er fremsatt omkring seks til syv måneder etter at fristen startet å løpe, så har nemnda kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises i denne forbindelse til at det hadde gått forholdsvis lang tid fra kjøpers overtakelse av boligen i desember 2015, noe som taler for at kravene til kjøpers opptreden skjerpes i noen grad.

Nemnda har vurdert om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Her fremgår at selger ikke kan gjøre gjeldende at reklamasjonen er for sent fremsatt dersom selger har vært *"grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tro"*. På den ene siden mener nemnda at selger i en viss utstrekning kan bebreides for ikke å ha opplyst om fradelingen av det aktuelle arealet. Dette var en relevant opplysning ved salget av boligen, som kjøper hadde grunn til å regne med å få. På den andre siden ligger forholdet forholdsvis langt tilbake i tid, og slik saken er opplyst var det ikke noe aktivitet i verken fradelingsprosessen eller naboens byggeprosess i tiden mellom kartforretningen i desember 2011 og salget av boligen i november 2015. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selger ikke har opptrudd grovt uaktsomt, uærleg eller i strid med god tro. Unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer derfor ikke til anvendelse.

Sekretariatet har lagt til grunn at selskapets reklamasjonsinnsigelse er gått tapt fordi selskapet i brev av 28.8.19 avslo kjøpers krav uten å ta forbehold om at reklamasjonen var for sent fremsatt.

Spørsmålet om tap av reklamasjonsinnsigelse grunnet realitetsdrøftelser er berørt av nemnda i flere saker. I FinKN-2017-091 uttalte en samlet nemnd følgende:

Selskapet gikk i den saken som nå er til behandling, i første omgang inn i en diskusjon med kjøperne om mangelsspørsmålet, uten å ta forbehold om å gjøre gjeldende for sen reklamasjon. Nemnda kan i lys av dette ikke se at kjøperne har tapt sitt krav på grunn av for sen reklamasjon.

I FinKN-2017-502, som sekretariatet også har vist til, uttalte nemnda følgende:

Nemnda vil tilføye at reklamasjonsinnsigelsen først ble fremsatt etter at selskapet i lengre tid hadde diskutert selve mangelsspørsmålet med kjøperne. Innsigelsen er i alle tilfelle fremsatt for sent.

I Benestad Anderssen: *"Avhendingsloven med kommentarer"* (2008) på side 350-352 fremgår følgende om denne problemstillingen:

Kolrud s. 593 peker på at det i praksis har vært en tendens til å oppfatte regelen som et forbud mot kommunikasjon om det påståtte kontraktsbruddet. En slik tolkning vil lett virke som bondefangeri overfor selger. Den er også svært rigid og hindrer fornuftige, smidige og løsningsorienterte samtaler mellom kontraktspartene, jf. Martinussen s. 222. Spørsmålet i det følgende er om en rettsstilstand hvor selger er avskåret fra enhver drøftelse om reklamasjonens materielle innhold kan aksepteres.

(...)

At selger har skapt en berettiget forventning om at for sen reklamasjon ikke vil bli påberopt, er den ene bærende søylen i læren om realitetsdrøftelser. Den andre er at det har gått lang tid fra reklamasjonen fremsettes og til selger første gang gjør anførselen om for sent fremsatt reklamasjon gjeldende. Rettspraksis kjennetegnes ved at selger først påberoper seg reklamasjonsinnsigelsen etter lang tid, se for eksempel Hålogaland lagmannsretts dom av 9. mars 2006 (LH-2005-181850) (ett år – ikke tap), Agder lagmannsretts dom av 9. februar 2004 (LA-2003-020383) (to år – tap), Frostating lagmannsretts dom av 19. mai 2006 (LF-2005-185950) (tre år – tap). Kolrud s. 594 fremhever tidsmomentet som en viktigere faktor enn realitetsdrøftelsen som sådan.

Som en sammenfatning av læren om realitetsdrøftelser konkluderer Kolrud s. 595 med at "... realitetsdrøftelser ikke uten videre fører til tap av innsigelsen. Det avgjørende må være hvorvidt selgeren lar det gå tid *etter at* realitetsdrøftelsen har gitt ham grunnlag for en endelig vurdering av kjøpers krav". Simonsen s. 343 konkluderer slik:

" Poenget må være at fristinnsigelsen ikke går tapt dersom debitor har foretatt en vanlig, hensynsfull behandling av reklamasjonen. Dersom debitor i en rimelig periode etter reklamasjonen foretar avklaringer av mangelsspørsmålet, og deretter framfører sine realinnsigelser, bør ikke dette lede til bortfall av rettigheter. Langvarige forhandlinger, kanskje ispedd enkelte utbedringsforsøk, vil derimot sette fristinnsigelsen i fare. "

Hagstrøm s. 343 sammenfatter slik:

" Skal debtors innsigelse gå tapt, må det virkelig ha skjedd realitetsdiskusjoner. Det er ikke tilstrekkelig for rettstap at debitor har avvist reklamasjonen som grunnløs, uten spesielt å nevne at den var for sent fremsatt, se Rt. 1934 s. 740. Heller ikke fører det til rettstap dersom debitor klart har tatt et avvisende standpunkt, men senere søker å forhandle for å få til en minnelig løsning, jf. i denne retning Rt. 1922 s. 153. "

Min konklusjon er at så lenge selger etter kjøpers reklamasjon, men før det er endelig avklart hva det angivelige kontraktsbruddet utgjør, drøfter innhentning av ytterligere informasjon (takster etc.) med kjøper, taper han ikke retten til senere å påberope at reklamasjonen er for sent fremsatt. Kortvarige forsøk på å finne minnelige løsninger vil heller ikke lede til rettstap. Selger vil bare tape retten til å påberope for sen reklamasjon i de tilfeller hvor han, etter at kontraktsbruddet er avklart, over en lengre tidsperiode inngir seg på forhandlinger med kjøper og eventuelt også forsøker utbedring.

Slik nemnda ser det, er denne rettsoppfatningen i samsvar med nemndas egen praksis. Nemnda legger følgelig til grunn at en innsigelse om at reklamasjonen er for sent fremsatt kan gå tapt dersom selskapet innlater seg på en diskusjon om selve mangelsspørsmålet. Spørsmålet er imidlertid hva som ligger i kravene til en slik diskusjon. Der selskapet *"i lengre tid har diskutert mangelsspørsmålet"*, slik som situasjonen var i FinKN-2017-502, vil innsigelsen lett anses tapt. I motsatt ende har man den helt korte avvisningen av kjøpers krav – her er det neppe åpenbart at en reklamasjonsinnsigelse som deretter raskt fremmes har gått tapt. Spørsmålet beror derfor etter nemndas syn på en konkret vurdering av hvordan selskapet har stilt seg til mangelsspørsmålet.

Nemnda har i den foreliggende saken kommet til at selskapet ikke har tapt sin reklamasjonsinnsigelse. Reklamasjonen er fremsatt 2.4.19 overfor selger. Selskapet avsto kjøpers krav i brev 28.8.19 under henvisning til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Det er ikke anført at det har vært realitetsdrøftelser mellom partene i tiden

mellom reklamasjonen og avslaget. Ut fra de foreliggende opplysninger legger nemnda til grunn at selskapet først 17.9.19 fikk kunnskap om at kjøper tidligere enn antatt hadde fått opplysninger om fradelingsprosessen. Saken ble av kjøper brakt inn for Finansklagenemnda den 25.10.19, og i brev av 1.11.19 påberopte selskapet at reklamasjonen var for sent fremsatt. Det er ikke opplysninger om at det var kontakt mellom partene i tiden mellom selskapets brev av 28.8.19 og 1.11.19. Etter nemndas syn var det i denne saken fra selskapets side ikke skapt en berettiget forventning om at for sen reklamasjon ikke ville bli påberopt, og det gikk heller ikke nevneverdig lang tid før selskapet anførte at reklamasjonen var for sent fremsatt.

Etter dette har nemnda kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).