

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-171

13.3.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – feil ved røropplegg, el-anlegg og bad – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19 første og tredje ledd.

En rekkehusleilighet oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper 1.5.18. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at det var registrert enkelte avvik fra normal tilstand og noe ufagmessig oppussing i boligen. Badet var vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om at fliser ikke lå plant, ujevne fuger, bom i flis, løs flis, sprukne fliser, ikke tilfredsstillende fall til sluk, at det ikke var slukmansjett eller klemring, men at badet hadde dusjkabinett av god kvalitet "som avgrenser fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner", og "reduserer risikoen for skade, ift de avvik som er bemerket". VVS var gitt TG 1, og det ble opplyst at anlegget var fra byggeåret, bortsett fra enkelte utskiftninger gjort i forbindelse med renovering av bad/kjøkken. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at det var utført ufaglært arbeid på bad, og at det var utført arbeid på el-anlegg ved egeninnsats/dugnad. I november 2020 sendte kjøper en skademelding til sin egen bygningsforsikring som bl.a. gjaldt feil ved bad, kjøkken, røropplegg og lysbrytere. I skademeldingen skrev kjøper bl.a. at "*vi mener at dette kan være såpass omfattende at det kan være grunnlag for å fremme krav*", og videre: "*så ønsker vi å fremme (...) krav mot forrige eier om utbedring av oppussing utført uten et minimum av kunnskap om hvordan*". Den 21.6.21 reklamerte kjøper over feil ved bad og kjøkken. Den 14.12.21 ble det fremsatt reklamasjon over mangler ved røropplegg og el-anlegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå grunnlag for mangelsansvar. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for kr 268 125, og kostnader til juridisk bistand kr 25 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved røropplegg, el-anlegg og bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et rekkehus på Østlandet oppført i 1971.

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

Pent og innholdsrikt rekkehus (...) Flytt rett inn!

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Det er også registrert noe ufagmessig oppussing i boligen. Foruten enkelte

avvik og bemerkninger gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Bad var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Fliser ligger ikke plant og har ujevne fuger. Det er registrert fliser med bom, og en flis foran dusjkabinett som er løs. Det har sprukket 2 flis på gulvet, samt på vegg ved innfestning av toalett. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved kontroll av hjelpesluk under baderomsmøbel var det synlig smøremembran, men ikke slukmansjett eller klemring. Baderomsmøbel har løse håndtak, samt skade i skrog på høyskap. Dusjkabinett av god kvalitet som avgrenser fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Dette reduserer risikoen for skade, ift de avvik som er bemerket.

Kjøkken var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruk og aldringsslitasje. Det ble ved befarings heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

Innvendige overflater var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Stort sett normal bruks- og aldringsslitasje. Enkelte steder er oppussing av overflater noe ufagmessig utført og det mangler stedvis noen lister.

VVS var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Anlegg som er fra byggeåret bortsett fra enkelte utskiftninger som er gjort i forbindelse med renovering av bad/kjøkken. (...) Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er for øvrig ikke vurdert.

Når det gjaldt elektrisk anlegg ble det opplyst om følgende:

Delvis åpent/skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i kjellerstue. Hovedsikring på 50 AMP.

(...)

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2009, og at de hadde bodd i boligen i 9 år. På spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Løse fliser foran dusjkabinett, sprekke fuger rundt løse fliser

På spørsmål 2 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Byttet fliser, toalett og montert dusjkabinett

Det ble opplyst at arbeidet ble gjort i 2009.

På spørsmål 2.2 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?", hadde selger krysset av "Nei", og opplyst følgende:

Smøremembran på gulv og nederst på veggen

På spørsmål 2.3 "Hvem er arbeidet utført av?", hadde selger opplyst "Egeninnsats/dugnad". På spørsmål 2.4 "Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglærte eller ved egeninnsats/dugnad?", hadde selger krysset av "Ja".

På spørsmål 3 om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om tilbakeslag i 2016 fra sluk i kjeller. På spørsmål 4 om kjennskap til "feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 10 om kjennskap til om arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Flytting av stikk på kjøkken

På spørsmål 10.1 "Hvem er arbeidet utført av?", hadde selger opplyst "Egeninnsats/dugnad".

På spørsmål 11 om kjennskap til om det er utført kontroll av el-anlegget, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 12 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.18, og overtatt av kjøper 1.6.18.

Ifølge kjøper ble det etter noe tid avdekket enkelte avvik ved boligen, herunder feil ved vann og avløp, kjøkkenskap, m.m.

Kjøper meldte skade til egen bygningsforsikring i If. I skadeskjema datert 30.10.20 oppga kjøper 2.7.18 som skadedato. Fra skademeldingen hitsettes:

(...) og jeg kjøpte (...), og overtok cirka 1. juni samme år. Vi var klar over at eiendommen måtte pusses opp. Og noen ting var kommentert på egenerklæring og på skjema fra takstmann. Men etter hvert som vi pusset opp, har vi ennå til gode å finne en eneste utbedring som forrige eier har gjort korrekt. Og vi mener at dette kan være såpass omfattende at det kan være grunnlag for å fremme krav. Det er utført arbeider på avløp som ikke er tett, eller som sitter fast. For liten diameter på avløp til dusjkabinett. Sannsynligvis står overskap på kjøkken i fare for å falle ned. Vegger er elementer av Siporex, noe som krever noe mer enn plastplugg for å sitte over tid. Det er skjøtt inn VA plastrør fra Biltoma i innkledd VA mellom kjeller og bad i andre etasje. Noe som har medført vannlekkasje inne i kjøkkenskap. Avløp vask på kjøkken og bad er utført med 10-15mm omfar, det skal var 40mm Og de var/er løse. Stort sett samtlige lysbryter er montert opp ned, forrige eier sa han hadde fagbrev elektriker, men ikke jobbet som det daglig. Rehab plater rundt vindu kjøkken i spon er montert nesten helt inntil vindusbrett. Mer eller mindre samtlige gulvfliser bad har løsnet. Brukt store heller, så fall er og ikke i henhold. Sluk til dusj er montert slik at man ikke får tilgang til vannlås. Dimensjon på tilføring så liten at vi må passe på barna når de dusjer. Hvis ikke flommer vann inn på badegulv hver gang. Kan se ut som om membran holder, men vi er ikke sikre. Samtlige gulvlaminat lagt i senere tid for vi overtok har løsnet. Laminat limt på tretrapp. Veggplater i kjeller at uten standere, sannsynligvis kun spikret mot gulv og tak. Sannsynlig ingen isolasjon bak. Siden borettslag har lover og regler for oppussing, prospektet opplyser at forrige eier har eierskrifte forsikring via Norwegian Broker og takstmann har ikke sett mer enn vi så på visning, og kost ved utbedring etter hvert viser seg å være vesentlig så ønsker vi å fremme kaskokrav eller krav mot forrige eier om utbedring av oppussing utført uten et minimum av kunnskap om hvordan. Så vi håper dere og USBL kan bistå videre i denne saken.

(...)

Kan noen være ansvarlig for skaden?

Ja

Oppgi ansvarlig skadevolder

Ansvarlig skadevolder: Forrige eier, [navn på selger]

Gjennom borettslagets forsikring ble det innhentet en vurdering fra firma A. datert 12.5.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak:

Lekkasje fra plast avløpsrør ved skjøtemuffer og reduksjonsmuffer over kjøkkenskap.

Bakenforeliggende årsak:

Tidligere eier har utført reparasjon på avløpsrør, tross han ikke er kvalifisert rørlegger. Det er brukt feil rør og dimensjoner er feil. Avløpsrør over kjøkkenskape, samt avløpsrør under kjøkkenvask er feilmontert og ikke utført håndverksmessig korrekt.

Til info:

Bad i 2.etasje er likeledes oppuseet av tidligere eier med tydelig feil på utførelse. Membran, sluk og avløpsrør er ikke utført korrekt. Flisearbeid på gulv og vegger er ikke utført håndverksmessig korrekt. Badet er generelt utført med dårlig kvalitet.

Lekkasje fra avløpsrør plassert over kjøkkenskape. Avløpsrør er fra bad i 2.etasje.

(...)

Skadeomfang

Det er ikke påvist følgeskader etter vannlekkasjen.

Avløpsrør må dog utbedres av kvalifisert rørlegger, da det er stor risiko for gjentakelse av lekkasje.

Den 21.6.21 fremsatte kjøper reklamasjon over feil ved bad og kjøkken overfor foretaket. I reklamasjonsskjema ble det opplyst at forholdet ble oppdaget høsten 2020.

Foretaket avviste ansvar i brev av 19.10.21, under henvisning til at det var reklamert for sent.

Kjøper hadde deretter tilsyn av el-anlegget i boligen. I tilsynsrapport fra firma L. datert 13.12.21 ble det angitt følgende avvik:

1 Sikringsskap: Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. fel § 21

Kommentar: Gjelder kurs nr 4

2 Bad 2.Etasje: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Kommentar: Kunne ikke måle kontinuitet fra jordskinne i tavle til jordingspinner i stikkontakt.

3 Kjøkken: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Kommentar: Kunne ikke måle kontinuitet fra jordskinne i tavle til stekeovn.

4 Bod: Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

Kommentar: Stikkontakt var ikke betryggende festet.

Den 14.12.21 opprettholdt kjøper tidligere reklamasjoner, og fremsatte også reklamasjon over feil ved el-anlegg.

Kjøper innhentet videre en tilstandsvurdering av el-anlegget fra firma H. datert 4.1.22:

7. Kostnad

For utbedringer av overnevnte elektrotekniske avvik estimeres det en kostnad på kr 16 500 eks mva. Dette omfatter fordelingen, varmtvannsbereder, fjerning av stikk, varmekabler på bad og generell utbedring i 2. etg.

Det bemerkes at det ikke legges til grunn kostnader for byggetekniske avvik (varmekabler).

8. Konklusjon:

Det elektriske anlegget bærer preg av tidligere eiers egne forutsetninger om hvordan anlegget er utført, da flere løsninger ikke er av typisk bransjestandard. Tilsynsrapport fra DLE har blitt utbedret av elektrofirma T. AS.

Utbedringer:

I fordelingen må jordfeilbryter skiftes ut og kursfortegnelse utbedres.

Tilkobling til varmtvannsbereder må tilrettelegges for normal drift og vedlikehold.

Fjerne stikkontakt som sitter løs i stue.

Anbefaler utbedring av elektriske installasjon i vindfang da denne er over sin forventede levetid.

Installere ny varmekabel da denne innehar en jordfeil i følge elektrofirma T. AS.

Utbedre kapsling på soverom 2.

Utbedre kapsling på lampe i bod.

Kjøper innhentet videre en ny fagkyndigvurdering fra takstmann S. datert 25.5.22:

Kjøper har reklamert på boligen etter boligkjøpet. Dette omfatter

- Ufagmessig arbeid på vann- og avløpsledninger

- Avløp og tilhørende oversvømmelser på bad 2.etg

- Ufagmessige oppussingsarbeider i kjeller.

Det er vurdert årsaksforhold, påregnelighet og kostnader knyttet til utbedring av de reklamerte forhold.

Utbedringskostnader er estimert til (inkl. mva.)

1. Ufagmessig arbeid på vann- og avløpsledninger kr. 22.500,-
2. Avløp og tilhørende oversvømmelser på bad 2. etg kr. 225.000,-
3. Ufagmessige oppussingsarbeider i kjeller kr. 1.250,-

(...)

5.1 LEKKASJE FRA AVLØPSRØR

(...)

Det er montert innsnevring på avløp fra hovedsluk i bad/wc 2. etc. Avløp fra slike sluk har dimensjon ø75 mm. I rørføring over overskap i kjøkken 1. etasje er benyttet innsnevring fra ø75 mm/ø50 mm. Det skal ikke være innsnevring nedstrøms på avløpsrør da dette kan medføre oppstuvning. Det opplyses at det også har vært lekkasje fra dette avløpsrøret. Hvorvidt dette er fra utett rørforbindelse eller utett membranforbindelse i bad/wc er ikke dokumentert.

(...)

Årsak til feilen er ukjent utover ufagmessig montering. Det hadde vært tilstrekkelig plass til å montere ø75 mm avløpsrør på en fagmessig måte.

(...)

5.2 BAD 2. ETASJE

(...)

Det er opplyst at badet er "renovert i nyere tid". Med dette forventes en fagmessig teknisk funksjonell utførelse. Det er opplyst om noe ufagmessig fliseledninger og "ikke tilfredsstillende fall til sluk". Tilstandsrapportens "Ikke tilfredsstillende fall til sluk" gir uttrykk for svakt fall lokalt i sluksonen. Det kan ikke registreres hvorvidt det er montert fagmessig slukmansjetter på sluk eller rørmansjetter ved rørgjennomføringer i membraner, da det ikke er noen synlige membranforbindelser.

(...)

De påviste forholdene gir badet en vurdering TG 3, da det er vesentlig svikt av teknisk funksjonalitet. I tilstandsrapporten er ikke opplyst om disse forholdene, hvor badet er gitt TG 2.

(...)

5.3 UFAGMESSIGE ARBEIDER I KJELLER

(...)

Det er opplyst i tilstandsrapporten /2./ at det er registrert noe ufagmessig oppussing i boligen. Det må derfor påregnes mindre avvik på fagmessig utførelse.

Kjøper har også utarbeidet et bildenotat.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst til selskapet at han ikke er kjent med de reklamerte forhold, utover det som er opplyst ved salget.

Selger har bekreftet at kjøkkeninnredningen ble byttet av ham, og at arbeid med avløpsrør fra kjøkkenvask til "eksisterende" røropplegg i gulv er utført av ham. Ifølge selger er det ikke gjort utbedringer på røropplegg utover tilkobling av avløp på kjøkkenvask, verken på bad eller kjøkken. Selger har for øvrig ikke opplevd lekkasje på kjøkkenet eller andre problemer i sin eiertid.

Når det gjelder arbeid på rør fastholder selger at han ikke er kjent med at det er gjort noen endringer på røropplegget, utover som nevnt røropplegg under vask. Selger har opplyst at venner/familie bistod han med oppussing, så han kan ikke med sikkerhet si at ikke noe er gjort av andre. Selger har bemerket at om dato på bygningsdel stemmer med tiden kjøkkenet pusset opp stemmer det nok med at det er byttet da, men selger sier seg rimelig sikker på at det ikke er gjort noen endringer på utformingen.

Hva gjelder el-anlegget har selger opplyst at han kun har byttet og fått byttet noen stikkontakter pga. de originale var gamle og sprukne. (...) Når det gjelder tapping av kabler har selger opplyst at han er sikker på at det var slik da de tok ned overskap som dekker rør, og det ble av selger kun tilbakelest slik det var. Selger har således ikke gjort noe med dette i ettertid. Kabelgjennomføring nede i kjeller er ifølge selger noe borettslaget utførte før selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om ufaglært arbeid på røranlegg og el-anlegg, samt uriktige opplysninger om fallforhold og tilstandsgrad på bad. *Kjøper* har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. *Kjøper* har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at reklamasjonen ble fremsatt umiddelbart etter at *kjøper* forsto at det forelå et så stort avvik at det var grunnlag for å rette et krav mot selger. *Kjøper* har anført at en reklamasjonsinnsigelse uansett ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, og i hovedsak vist til at selger hadde holdt tilbake vital informasjon om egeninnsats på røranlegg og el-anlegg.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 268 125. *Kjøper* har også fremsatt krav om å få dekket kostnader til juridisk bistand på kr 25 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har anført at *kjøper* oppdaget eller burde ha oppdaget forholdene i 2018, og vist til at skadedato i skademeldingsskjema og i skaderapport var oppgitt til 2.7.18. Reklamasjonen ble først fremsatt tre år senere, i juni 2021. Foretaket har bestridt at selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over feil ved bad, kjøkken, røropplegg og lysbrytere, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og videre til at bestemmelsens tredje ledd ikke kom til anvendelse. Når det gjaldt enkelte avvik ved el-anlegget fant sekretariatet det ikke sannsynliggjort at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men kom til at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved røropplegget, det elektriske anlegget og badet i en bolig oppført i 1971.

Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper overtok boligen 1.6.18. I klagen til Finansklagenemnda fremgår det at *kjøper* "etter noe tid" avdekket enkelte avvik ved boligen, herunder feil ved vann og avløp, kjøkkenskap m.m.

Den 30.10.20 meldte *kjøper* skade inn til egen forsikring i lf. I skademeldingen er skadedato oppgitt å være 2.7.18. Videre fremgår det av skademeldingen at "etter hvert som vi pusset opp, har vi ennå til gode å finne en eneste utbedring som forrige eier har gjort korrekt". I skademeldingen er det bl.a. vist til følgende forhold: utført arbeid på avløp som ikke er tett/sitter fast, for liten diameter på avløp til dusjkabinett, vann flommer på badegulv, overskap på kjøkken står sannsynligvis i fare for å falle ned, VA-plastrør fra Biltema innkledd mellom kjeller og bad – som har medført vannlekkasje i kjøkkenskap, stort sett samtlige lysbrytere er montert opp-ned, rehab-plater rundt vindu montert nesten helt inntil vindusbrett, mer eller mindre samtlige gulvfliser på bad har løsnet, sluk i dusj er montert slik at man ikke får tilgang til vannlås, samtlige gulvlaminate lagt i senere tid er løsnet og veggplater i kjeller uten stendere.

Den 21.6.21 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet over feil ved bad og kjøkken. I reklamasjonsskjemaet er det oppgitt at forholdet ble oppdaget høsten 2020.

Den 14.12.21 ble det fremsatt reklamasjon over mangler ved rørpropplegg og el-anlegg.

Selskapet har anført at reklamasjonsfristen begynte å løpe i 2018, under henvisning til at skadedato i skademeldingsskjema til If og skaderapport datert 11.5.21, er oppgitt til 2.7.18.

Kjøper har fremholdt at skadedatoen som ble angitt var rett etter overtakelsesdatoen, og at kjøper oppfattet det slik at det med skadedato var siktet til datoen feilen ble begått av selger. Den faktiske datoen for avdekking av skaden var tidspunktet for innsending av skademelding.

Sekretariatet finner det ikke nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av hvorvidt kjøper faktisk oppdaget eller burde ha oppdaget forholdene allerede i 2018. Det er på det rene at kjøper i oktober 2020 var kjent med forholdene det er redegjort for i skademeldingen til If, bl.a. feil ved bad, kjøkken, rørpropplegg og lysbrytere. På bakgrunn av kjøpers egen redegjørelse i skademeldingen finner vi det klart at det for kjøper fremsto som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for skaden. I skademeldingen har kjøper bl.a. skrevet: "etter hvert som vi pusset opp, har vi ennå til gode å finne en eneste utbedring som forrige eier har gjort korrekt", "vi mener at dette kan være såpass omfattende at det kan være grunnlag for å fremme krav", og videre: "så ønsker vi å fremme (...) krav mot forrige eier om utbedring av oppussing utført uten et minimum av kunnskap om hvordan". Sekretariatet er følgelig av den oppfatning at reklamasjonsfristen for disse forholdene begynte å løpe senest i oktober 2020. Reklamasjoner over forholdene ble først fremsatt henholdsvis 8 og 14 måneder etter dette.

Vi bemerker at kjøper skal gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser, samt å områ seg med fagkyndige, dersom symptomer i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. Vi vil samtidig påpeke at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, se Rt. 2010 s. 103.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det var reklamert for sent over de forhold som kjøper hadde tatt opp i skademeldingen til If i oktober 2020, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, men nemnda kan ikke se at denne anførselen kan føre frem. Ut fra sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det kan rettes slik sterk bebreidelse mot selger som bestemmelsen oppstiller krav om. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse også av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder anførselen om at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten hva gjelder fallforholdene på badegulvet, så er det for nemnda noe uklart hvordan denne anførselen skal forstås sett i lys av vurderingstemaet etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Uansett kan ikke nemnda se at det er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det vises til at det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk på badet, og nemnda kan ikke se at dette står i motstrid med det som er avdekket ved de fremlagte reklamasjonsrapportene.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har reklamert for sent over de forhold som er tatt opp i skademeldingen til If i oktober 2020, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at bestemmelsens tredje ledd ikke kommer til anvendelse.

Kjøper har også reklamert over avvik ved det elektriske anlegget, som ble avdekket ved tilsyn i desember 2021. Denne reklamasjonen er etter nemndas syn rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte avvikene på det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at selger har holdt tilbake opplysninger om at det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar på dette punktet og fremholdt følgende:

I tilsynsrapporten fra firma L. er fire avvik nevnt, herunder: Isolasjonsresistansen på kurs nr. 4 i sikringsskap var for lav, stikkontakt på bad i 2. etasje manglet jordforbindelse, stikkontakt på kjøkken manglet jordforbindelse og stikkontakt i bod var ikke betryggende festet. I rapporten fra firma H. er i tillegg nevnt følgende avvik: Avvik på kursfortegnelse, varmvannsbereder ikke tilgjengelig for vedlikehold, stikkontakt i stue montert på en trebit, jordfeil på varmekabler på bad ("Det er ikke mulig å henvise til når jordfeilen først oppsto på varmekabelene, om dette var tilfelle før boligen ble kjøpt eller etter"), stikkontakt på soverom med brudd i kapsling, stikkontakter på soverom uten bakplate og taklampe i bod uten kapsling rundt koblingspunkter. Kjøper har også fremlagt bilder av enkelte avvik.

Ifølge selskapet har selger forklart at han kun har byttet og fått byttet noen stikkontakter fordi de originale var gamle og sprukne. Når det gjelder taping av kabler skal selger ha opplyst at han er sikker på at det var slik da de tok ned overskap som dekker rør, at det kun ble tilbakestilt slik det var, og at selger ikke har gjort noe med dette i ettertid. Kabelgjennomføring nede i kjeller er ifølge selger noe borettslaget utførte før selgers eiertid.

Ved salget ble det opplyst at det var utført arbeid på el-anlegget ved egeninnsats/dugnad, herunder flytting av stikk på kjøkken. Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til ufaglært arbeid på el-anlegget utover arbeid knyttet til stikkontakter som det ble opplyst om ved salget. Vi kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til øvrige avvik ved el-anlegget. Vi bemerker at avvik ved el-anlegg ofte vil være skjulte slik at de forutsetter fagkyndige undersøkelser for å avdekkes. Vi oppfatter det slik at det ikke var kjøper selv som avdekket de aktuelle avvikene ved el-anlegget, men at disse først ble avdekket ved el-kontroll og deretter en ytterligere fagkyndig undersøkelse flere år etter overtakelse. Slik saken er opplyst fremstår avvikene i hovedsak som skjulte forhold, og vi kan heller ikke se at det er dokumentert at avvikene har sammenheng med arbeid utført i selgers eiertid. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2017-205, FinKN 2018-936 og FinKN 2020-424.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemnda syn på saken. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet, og nemnda er enig i det. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til:

Sekretariatet bemerker at også forhold det er reklamert for sent over skal telle med i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter vår vurdering vil likevel ikke vesentlighetsvilkåret være oppfylt. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger relatert til badet ved salget. Det ble opplyst om at badet var renoveret ved egeninnsats/dugnad av ufaglærte, og det ble både i selgers egenerklæring og i tilstandsrapporten opplyst om konkrete feil og avvik ved badet. Badet var vurdert til TG 2, hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandsvekkelse. Kjøper var følgelig gjort kjent med at det forelå større avvik ved badet, og på bakgrunn av opplysningene om ufaglært arbeid måtte kjøper påregne at det også kunne foreligge ytterligere avvik fra fagmessig utførelse. Det forhold at det foreligger feil og ufagmessige løsninger ved badet, er etter sekretariatets vurdering innenfor den risikoen kjøper har akseptert. (...)

En betydelig del av utbedringskostnadene er relatert til utbedring av badet, og nettopp de forhold det ble gitt risikoopplysninger om ved salget. Dette er kostnader som kjøper uansett måtte påregne, og som derfor ikke kan sies å representere noe avvik. De øvrige utbedringskostnadene, for utbedring av lekkasje fra avløpsrør og avvik ved el-anlegg, er begrenset til henholdsvis kr 22 500 og kr 20 625. Vi vil påpeke at det er snakk om en bolig oppført i 1971. Det er påregnelig at en eldre, brukt bolig ikke på et hvert punkt tilfredsstiller alle krav til god håndverksskikk og byggeforskrifter. I dette tilfellet ble det som nevnt også gitt flere konkrete risikoopplysninger om ufaglært arbeid, og relatert til bygningsdeler det er reklamert over. Vi viser også til at det i tilstandsrapporten, under takstmannens konklusjon, ble opplyst at det er registrert avvik fra normal tilstand, og at det også er registrert noe ufagmessig oppussing i boligen.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i dette tilfellet. Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).