

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-803

7.11.2023

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved vanntilknytning og avløpsløsning – foreldelsesfristen – fl. §§ 2, 3, og 10.

En enebolig på Østlandet oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. Ved salget ble det informert om at boligen ble tilknyttet kommunalt vann i 2013, og at det ble antatt å være en eldre privat septiktank. I et brev fra kommunen datert 28.5.20 ble kjøper informert om at vanntilførselen kun var en midlertidig løsning. Ifølge kjøper ble hun deretter, i juli 2022, kjent med at avløpsløsningen bestående av septiktank med spredegrøft medførte forurensning av grunnen. Kjøper reklamerte overfor foretaket i januar 2023, og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kravet var foreldet. Kjøper var uenig i at kravet var tapt som en følge av foreldelse, og viste til at det løp en tilleggsfrist på ett år fra tidspunktet da kjøper fikk overlevert dokumenter fra kommunen i juli 2022. Nemndas flertall kom til at kravet tilknyttet vanntilførselen var foreldet, men at kravet tilknyttet avløpsløsningen ikke var foreldet. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 607 239, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vann og avløp, herunder spørsmålet om kjøpers krav er foreldet, jf. fl. §§ 2, 3 og 10.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1958.

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

VEI, VANN OG AVLØP

(...) Vann: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann fra 2013. Kommunen har satt opp et pumpehus nederst på eiendommen mot vest. I tillegg er en eldre brønn bevart, men benyttes ikke av dagens eier.

Avløp: Antatt privat septiktank fra eldre tid (...)

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tilknytning vann: Kommunalt vann fra 2013. Kommunen har satt opp et pumpehus nederst på eiendommen mot vest. I tillegg er eldre brønn bevart, men benyttes ikke av dagens eier.

(...)

VVS-INSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2013. Kommunalt pumpehus satt opp vest på eiendommen og lagt inn vann med helårs Elvestadkabel.

Eldre brønn boret 20 meter dyp i 1959 er beliggende rett nord for eneboligen og beholdt, men er kun for vanning og lignende.

Vannrør er av type kobber og avløpsrør er hovedsoil av type støpejern og mindre rør i benker og lignende er i plast over gulv. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjellerbod. Brannkran i skap i wc-rom (hvor brannslange er kappet og ikke i bruk). Varmekabel lagt utenpå kaldtvannsrør i vaskerom, men rommet bør holdes oppvarmet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eier opplyser om tetthet i utløp fra vaskerom til septiktank ved ett tilfelle. VVS vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet og bygningsdelens delvise alder, hvor det kan forventes utskiftning i nærmere fremtid. Spesielt nevnes hovedsoil og sluk fra eldre tid.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

TG 2 er gitt generelt med tanke på delvis eldre alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Forventet levetid for kobberrør/plastrør er 25-50 år.

Forventet levetid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1997. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp i skjemaets pkt. 9 hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Har vært tett i utløpet fra vaskerom til septiktank én gang.

På spørsmål om utført arbeid på vann/avløp i skjemaets pkt. 9.1 hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Det ble koplet til kommunalt vann i mars 2013. Da ble det også lagt opp nytt røropplegg inn i huset.

Selger oppga at arbeidene var gjort av faglærte i regi av kommunen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper forhold som tydet på at salgsopplysningene om kommunal vanntilkobling var mangelfulle og uriktige. Kjøper har forklart at kommunen kun hadde lagt midlertidige rør oppå bakken for å være hjelpeløse etter at det ble påvist E. coli i brønnvannet i 2013, og at løsningen verken var godkjent eller tilfredsstillende.

Kjøper har gjengitt et skriv fra kommunen av 28.5.20 hvor det skal ha stått at:

Kommunen vil med dette informere om at vannløsningen på din eiendom (...) kun er midlertidig og har vært det siden tidlig 2013. Kommunen var den gang hjelpeløs med å skaffe rent vann på grunn av en akutt forurensningssituasjon. Vannledningen ligger i dag oppå terrenget (ikke nedgravd) og er ikke en tilfredsstillende eller godkjent løsning.

Ifølge kjøper ble det sendt innsynsbegjæring til kommunen i juli 2022. Kjøper fikk innsyn i en vurdering fra firma J. datert 10.10.03 og en analyserapport fra firma E. datert 30.1.13. I vurderingene/rapportene sto det at det ble påvist et høyt nivå av bakterier i brønnvannet, herunder E. coli, og at drikkevannet måtte kokes. I vurderingen fra firma J. sto det at situasjonen var uholdbar over lang tid, og at tiltak burde gjøres.

Kjøper reklamerte til foretaket i januar 2023.

I en e-postutveksling mellom selger og kommunen i januar 2023, fremgikk det bl.a. at selger forklarte følgende:

Gjeldende vannledning ble for noen år tilbake lagt for gi eiendommen kommunalt vann da eksisterende vannkilde var sterkt forurenset.

Ledningen ble lagt uten overdekning men med varmekabel som frostsikring. Det har hele tiden fungert utmerket og gjør det fortsatt. .

Slik vi har forstått det så planlegger kommunen på sikt å legge ny oppdimensjonert ledning inn til området slik at flere eiendommer kan tilknyttes kommunalt vann.

Kommunen svarte følgende i e-post til selger:

Ja dette er en fin oppsummering. (...) Vi jobber nå med å finne en løsning på en permanent tilførsel til området fra hovedledningen. Det kan bli en eller flere avstikkere fra hovedledningen. Det blir uansett ikke langt fra denne eiendommen. Tanken er da at beboerne går sammen om et mindre privat ledningsanlegg fram til den enkelte eiendom. Tilknytningsavgiften blir da såkalt lav sats.

I et skriv fra kommunen til kjøper den 14.7.23 oppga kommunen følgende:

Som vi har understreket tidligere så er løsningen for vannforsyning til din bolig midlertidig, og det betyr at denne løsningen skal avvikles. Vi forstår det slik at dere ikke ønsker tilgang til en permanent kommunal løsning.

Kommunen vil derfor avvikle den midlertidige løsningen i løpet av ett års tid og dere må da basere deres vannforsyning på privat løsning. Dere vil få et varsel om dette i brev form.

Kjøper sendte et svarbrev til kommunen den 16.7.23, og har i ettertid forklart følgende:

Det vises videre til at kommunen nå klart sier at den midlertidige løsningen vil bli avviklet. Det betyr at vi som kjøper må sørge for vann, enten ved å bore etter vann eller knytte oss til kommunal vannløsning når den kommer på plass. Det vises også til min mail til kommunen hvor vi retter opp inntrykket om kommunen har hatt om at vi ikke ønsker en kommunal løsning. Det er feil. Det vi etterlyser er informasjon om hvilken teknisk løsning som vil bli valgt og til hvilken kostnad (...)

Det ble lagt frem et prisestimat fra entreprenør S. og to pristilbud fra Ø. AS. Ifølge kjøper ville utbedring av vann- og septikanlegget til sammen utgjøre kr 495 139, i tillegg til utgifter til kommunen, el-arbeid, og potensielt ekstra utgifter til brønnboring.

Selger har forklart følgende:

Da jeg bodde på eiendommen var det tilknyttet kommunalt vann og jeg betalte vann-avgift til X. kommune.

Dersom det er en endring på det, er det en sak mellom nåværende eier og kommunen.

Kjøper har forklart at hun først var i kontakt med selger angående frosne rør i desember 2018, og at selger hele tiden hadde fastholdt at det var kommunens ansvar å ordne problemet.

Kjøper har anført at foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og avviket var vesentlig. Kjøper har bestridd at kravet var foreldet, og vist til at det hadde vært en omfattende og krevende prosess med å hente inn opplysninger, og at selger hele tiden hadde fastholdt at det var kommunens ansvar å ordne problemene. Kjøper bestred at hun fikk eller burde skaffet seg kunnskap om fordringen ved kommunens skriv av 28.5.20, og anførte at tilleggsfristen på ett år i fl. § 10 først startet da kjøper fikk overlevert dokumenter fra kommunen i juli 2022. Kjøper bemerket også at avløpet var et selvstendig reklamasjonspunkt, og at denne delen av kravet klart var fulgt opp innen foreldelsesfristen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 607 239, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var foreldet, jf. fl. §§ 2 og 10, at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Foretaket viste til at boligen ble overtatt 31.8.18, og at kjøper mottok et brev fra kommunen om vannløsningen den 28.5.20, men at kravet først ble meldt i januar 2023, nærmere 3 år senere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav var tapt fordi det var foreldet da det ble meldt inn til foretaket, jf. fl. § 24, jf. §§ 2 og 3. Sekretariatet kunne ikke se at tilleggsfristen i fl. § 10 fikk avgjørende betydning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav vedrørende den kommunale vanntilkoblingen må anses foreldet. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Den alminnelige foreldelsesfristen er på 3 år og regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, dvs. overtakelsen, jf. fl. § 2, jf. § 3. Dersom fordringshaveren har vært uvitende om fordringen løper det en tilleggsfrist på 1 år fra den dag da fordringshaveren "fikk eller burde" skaffet seg kunnskap om fordringen, jf. fl. § 10.

Ved ansvarsforsikring foreldes foretakets ansvar etter de samme regler som gjelder for sikredes erstatningsansvar, jf. fal. § 8-6 andre ledd. Det fremgår av Rt. 1999 s. 7 at skadelidtes krav mot sikrede og sikredes ansvarsforsikringsselskap er to separate krav, og at skadelidte må avbryte foreldelse overfor både sikrede og ansvarsforsikringsselskapet.

Sekretariatet finner at kjøper "fikk eller burde" ha skaffet seg kunnskap om fordringen senest ved kommunens brev av 28.5.20, jf. fl. § 10. I dette brevet sto det at:

"Kommunen vil med dette informere om at vannløsningen på din eiendom i (adresse) kun er midlertidig og har vært det siden tidlig 2013. Kommunen var den gang behjelpelig med å skaffe rent vann på grunn av en akutt forurensningssituasjon. Vannledningen ligger i dag oppå terrenget (ikke nedgravd) og er ikke en tilfredsstillende eller godkjent løsning"

En tilleggsfrist på 1 år fra dette tidspunktet gir ikke en lengre foreldelsesfrist enn den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år i fl. § 2, jf. § 3. Den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år utløp den 31.8.21, og etter hva vi forstår ble ikke kravet meldt inn til foretaket før ved årsskiftet 2022/2023.

Sekretariatet mener derfor at kravet mot foretaket er foreldet, jf. fl. § 24, jf. § 2, jf. § 3.

I kjøpers nemndsanmodning av 13.9.23 bestrides det at kommunens brev av 28.5.20 utløser fristen i fl. § 10. Det er bl.a. vist til følgende:

I brevet står det ingen informasjon som gir klager grunn til å mistenke at opplysningene i salgsoppgaven er uriktige om hverken vann eller avløp. Kommunen opplyser at vannløsningen på eiendommen "kun er midlertidig og har vært det siden 2013". Videre fremgår at kommunen i 2013 var behjelpelig med å skaffe rent vann på grunn av en akutt situasjon, og at ledningen ligger oppå terreng, noe kommunen opplyser ikke er en godkjent løsning.

At vannløsningen var midlertidig, er ikke det samme som at vannløsningen kan bli privat med offentlig brønn, i tilfelle det ikke kom på plass en ny offentlig løsning. Det er heller ikke opplysninger som tilsier at klager burde forutse kostnader på nesten 550.000 for å koble seg på offentlig forsyning. Klager har også betalt kommunale avgifter for vann i sin eiertid på ordinær måte, som underbygger at klager ikke burde ha noen mistanke om feilen i sin eiertid. Klager la til grunn at kommunen ville finne en permanent løsning med vannforsyning, eventuelt en ny midlertidig løsning, uten at det skulle innebære kostnader for klager.

Det er videre vist til at fristen ikke starter å løpe før fordringshaveren hadde eller burde hatt så vidt sikre opplysninger at han hadde grunn til å reise søksmål med utsikt til et positivt resultat, jf.

HR-2019-2034-A.

Nemnda har i vurderingen av foreldelsesspørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Flertallet tar ved vurderingen av foreldelsesfristens start etter fl. § 10, utgangspunkt i opplysningene som ble gitt i salgsdokumentene. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under *"Vei, vann og avløp"*:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann fra 2013. Kommunen har satt opp et pumpehus nederst på eiendommen mot vest.

I tilstandsrapporten het det under *"Eiendomsopplysninger"*:

Tilknytning vann: Kommunalt vann fra 2013.

Og under *"VVS-installasjoner, generelt"*:

Tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2013.

Endelig fremgikk følgende i egenerklæringens pkt. 9.1:

Det ble koplet til kommunalt vann i mars 2013. Da ble det også lagt opp nytt røropplegg inn i huset.

Flertallet kan vanskelig lese dette på annen måte enn at kjøper kunne forvente en ny og fast kommunal vanntilkobling som ble etablert i 2013. Flertallet er derfor ikke uten videre enig med kjøper i at kommunens brev av 28.5.20 *"ikke ga noen informasjon"* som ga grunn til å mistenke at opplysningene i salgsoppgaven var feil. Tvert imot var opplysningene om midlertidighet og at løsningen manglet godkjenning, noe helt annet enn de uforbeholdne opplysningene i salgsdokumentene.

Det fremkommer videre av kjøpers e-post av 7.2.23 at man i etterkant av kommunens brev var i *"i langvarig dialog med kommunen"* om nettopp midlertidigheten og muligheten for å få gjort løsningen permanent. I samme e-post heter det videre:

Boligen ble solgt med opplysninger om at den er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Dette viste seg å være feil.

Flertallet mener kjøpers reaksjon overfor kommunen nettopp var et utslag av uro over at eiendommens tilstand ikke var som forutsatt. Flertallet finner det derfor sannsynliggjort at kjøper forsto – eller burde ha forstått – at salgsoppgaven inneholdt uriktige eller manglende opplysninger om vanntilkoblingen da hun mottok kommunens brev av 28.05.20. Flertallet anser det videre sannsynliggjort at kjøper måtte forstå at dette var et forhold selger var ansvarlig for. Det er i og for seg forståelig at dialogen ble konsentrert rundt muligheten for å gjøre vannkoblingen godkjent og permanent, all den tid dette fremsto som viktigst for selger. Det underliggende forholdet var likevel anleggets beskaffenhet – et anliggende mellom kjøper og selger etter kjøpekontrakten fra 2018.

Flertallet har derfor kommet til samme konklusjon som sekretariatet på dette punktet. Mangelsforholdet vedrørende tilknytningen til det kommunale anlegget må anses foreldet.

Foretaket har subsidiært anført at det er reklamert for sent over forholdet, jf. avhl. § 4-19, men dette er det dermed ikke nødvendig å ta stilling til.

I nemnsanmodningen er det imidlertid også anført at reklamasjonen angående avløpet til boligen ikke kan anses foreldet. Det er vist til følgende:

Sekretariatet har ikke vurdert hvorvidt reklamasjonen angående avløp også er foreldet.

Klager viser til at brevet fra kommunen ikke inneholder opplysninger om avløp, slik at denne delen av kravet klart må være fulgt opp innenfor foreldelsesfristen.

Klager mener tilleggsfristen starter når de får tilsendt dokumenter fra kommunen etter innsynsbegjæring juli 2022.

På dette punktet har flertallet kommet til at kjøper må gis medhold. Flertallet kan ikke se at kjøper ble kjent med feil ved avløpet før hun sendte innsynsbegjæring til kommunen i juli 2022. Flertallet oppfatter at det var først da kjøper fikk oversendt rapportene fra firma J. og firma E. av kommunen, og dette må da også være friststart for tilleggsfristen etter fl. § 10. Fristen for dette forholdet ble avbrutt da kjøper meldte inn innen saken for foretaket i januar 2023, dvs. godt innenfor ettårsfristen.

Foretaket har ikke kommentert dette forholdet. Både mangelsforholdet og spørsmålet om eventuelle misligholdsbeføyelser for anlegget er også sparsomt opplyst fra kjøpers side i nemndsansmodningen. Den faktiske sammenhengen mellom de to påberopte manglene – vanntilkoblingen og avløpet – må dessuten avklares nærmere.

Flertallet har derfor kommet til at det utelukkende bør treffes en avgjørelse om foreldesspørsmålet.

Kjøpers krav vedrørende tilkoblingen til kommunalt anlegg er foreldet, mens kjøpers krav knyttet til avløpet anses ikke foreldet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har funnet spørsmålet om foreldelse vanskelig, men har kommet til at kjøpers krav knyttet til mangler ved vanntilknytningen ikke er foreldet.

Mindretallet er enig i at kjøper burde forstått at det var gitt uriktige opplysninger om vanntilkoblingen og at dette muligens kunne gi grunnlag for et mangelskrav mot selger da kjøper mottok brevet fra kommunen datert 28.5.20. Dette momentet er av særlig betydning for reklamasjonsspørsmålet (som ikke vil behandles her), men mindretallet kan ikke se at kjøper på dette tidspunktet hadde så vidt sikre opplysninger at kjøper hadde grunn til å reise søksmål med utsikt til et positivt resultat, jf. HR-2019-2034-A.

En fullverdig utbedring i tråd med det som var avtalt ville bety at kjøper fikk en godkjent tilkobling til kommunalt vann. På tidspunktet for kommunens ovennevnte brev var det uavklart om en slik utbedring i det hele tatt ville være mulig, og om det i så fall ville medføre slike kostnader at det kunne innebære en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Utsikten til å nå frem med et søksmål med positivt utfall var etter mindretallets syn ikke til stede på dette tidspunktet.

Kommunal vanntilknytning har mange fordeler sammenlignet med et privat anlegg. En utbedring med privat vannkilde ville utgjort en mindreverdig løsning for kjøper og den ville klart avveket fra det som var avtalt. Kjøper hadde dermed all grunn til å få endelig avklart om kommunen kunne tilby en permanent vannløsning og på hvilke vilkår, da dette er helt sentrale faktiske opplysninger som trengs for å kunne utforme et dekkende krav mot selger. En slik avklaring beror i hovedsak på kommunens saksbehandling som kjøper ikke rår over.

Spørsmålet for mindretallet er derfor om kjøper på en aktsom måte tok nødvendige skritt for å avklare om det var mulig å etablere tilknytning til kommunalt vann.

Kjøper var av den oppfatning at kommunen ville finne en permanent løsning med vannforsyning, eventuelt en ny midlertidig løsning, uten at det skulle innebære kostnader for kjøper. I etterkant av det ovennevnte brevet fra kommunen forsøkte kjøper – uten hell – å få kommunen til å godta at den midlertidige kommunale vanntilkoblingen ble akseptert som permanent løsning. Kjøper

uttaler følgende om dette i e-post til foretaket av 17.1.23:

Etter brevet fra X. Kommune i 2020 har vi vært i langvarig dialog med kommunen for å redegjøre for hva de faktiske omstendighetene er, samt undersøke muligheten for å få beholde det midlertidige kommunale vannet som permanent, noe som ikke er innvilget.

Kjøper anfører videre at saken ble fulgt opp i april 2021, da kjøper besvarte bekreftende på kommunens rundskriv datert 23.3.21 hvor kommunen ønsket å kartlegge interessen for kommunalt vann i området til kjøpers bolig. Rundskrivet indikerte at kommunen ville etablere kommunalt vann til kjøpers boligområde dersom det var interesse for dette i området, hvilket ga kjøper berettiget grunn til å avvente en nærmere avklaring av dette fra kommunen.

Ved årsskiftet 2022/2023 melder kjøper kravet inn for foretaket. Da kjøper meldte kravet til foretaket var det fortsatt uklart om kjøper kunne få tilkobling til kommunalt vann, ettersom kommunen ikke hadde konkludert i sin saksbehandling. Samtidig forelå det signaler fra kommunen, jf. ovennevnte rundskriv, som klart talte for at en kommunal løsning ikke kunne utelukkes.

Mindretallet er på ovennevnte bakgrunn av den oppfatning at kjøper har utvist tilstrekkelig aktsomhet og tatt nødvendige skritt for å få avklart muligheten og evt. vilkårene for en kommunal vanntilknytning.

Mindretallet viser videre til at kommunen i januar 2023 oppgir i en e-post til selger at kommunen jobber med å finne en løsning på en permanent tilførsel til kjøpers boligområde fra hovedledningen, og gir en grov skisse på tenkt løsning og sats for tilknytningsavgift:

Det kan bli en eller flere avstikkere fra hovedledningen. Det blir uansett ikke langt fra denne eiendommen. Tanken er da at beboerne går sammen om et mindre privat ledningsanlegg fram til den enkelte eiendom. Tilknytningsavgiften blir da såkalt lav sats.

Ovennevnte informasjon fra kommunen sender foretaket til kjøper den 2.2.23. I oversendelsesbrevet anfører foretaket følgende:

Som det fremgår av vedlegg bekrefter kommunen at eksisterende vanntilførsel kan bli som den til kommunen har fått etablert ny oppdimensjonert ledning til området.

Da vanntilførselen ikke er et problem, kan vi heller ikke se at det utgjør en rettslig mangel.

Først i februar 2023 får kjøper nærmere detaljer om kommunens skisserte løsning og informasjon om at en kommunal vanntilkobling kommer til å påføre kjøper kostnader tilsvarende "lav sats" i tilknytningsavgift, i tillegg til en andel av et privat ledningsnett.

På dette tidspunktet er kravet allerede meldt til foretaket, men det er fortsatt uavklart hvor store kostnader et privat ledningsnett vil påføre kjøper. Før kommunen endelig avklarer hvor den kommunale ledningen vil legges, er det umulig for kjøper å få avklart hvor store kostnader som må innberegnes for sin andel av det private ledningsnettet. Rettskrafthensynet taler etter mindretallets syn for at tilleggsfristen ikke bør begynne å løpe før kjøper burde ha faktiske forutsetninger for å fremme et dekkende krav som har utsikt til et positivt utfall i domstolen.

Foretakets e-post datert 2.2.23 der det konkluderes, av den profesjonelle part med spesialkunnskap om det rettslige fagfeltet, at forholdet ikke utgjør en rettslig mangel da "*vanntilførselen ikke er et problem*", taler også med tyngde for at kjøper, som den uprofesjonelle part, ikke burde hatt kunnskap om fordringen på et tidligere tidspunkt, og at kjøper dermed heller ikke burde hatt så vidt sikre opplysninger at kjøper hadde grunn til å reise søksmål med utsikt til et positivt resultat. Mindretallet finner ikke grunn til å gå inn på reklamasjonsspørsmålet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).