

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-928

19.12.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om offentlig avløp – vannrør fryser – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19 første og tredje ledd.

Et småbruk med enebolig ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill., og overtatt av kjøper 19.11.20. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om at eiendommen var tilkoblet offentlig vann- og avløpssystem. Det var videre opplyst om nytt rør-i-rør-system, nye våtrom mv., utført etter 2004. Begge badene og kjøkkenet var vurdert til TG 2, mens rørsystemet var vurdert til TG 1. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at avløpet fra kjøkkenet ikke var tilknyttet offentlig avløp, og kjøper reklamerte til foretaket 21.12.20. I januar-februar 2021 opplevde kjøper at vannrørene frøs flere steder på begge badene og vaskemaskinen. I mars 2021 engasjerte kjøper faglærte for å utbedre avløp på kjøkken, samt undersøke årsaken til frosne vannrør. Kjøper reklamerte over frosne rør til foretaket 8.6.21. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå mangler ved boligen, samt at eventuelle krav tilknyttet frosne rør var tapt som følge av oversittet reklamasjonsfrist. Nemnda kom til at uriktig opplysning om avløp utgjorde en mangel, men at kjøper hadde reklamert for sent for feil ved vannrør. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 199 412, krav om erstatning for sakkyndig bistand kr 13 235, og juridisk bistand kr 108 281.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp og frosne vannrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eiendommen er et småbruk med enebolig i Vestland fylke.

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

Småbruk med moderne einebustad

(...)

Rundt år 1900 sto det ei husmannsstove på eiendommen, og i 1926 vart eiendommen skilt ut som eit eige småbruk. Det er antatt at delar av 1. etasje vart tilbygd i denne perioden, deretter vart det truleg bygd eit nytt tilbygg i perioden ca. 1955-60. Noverande eigar kjøpte huset i 2003, og har i perioden 2004-2006 utført renovering av huset.

(...)

Kort fortalt:

- Ny ytterkledning og isolasjon
- Nye vindauer (2-lags glass fra Fjordglass)
- Nytt yttertak
- Nytt rør-i-rør system

- Nytt el-anlegg

(...)

Vei/vann/avløp

Eigedomen er tilkobla offentleg vatn og avlaupsanlegg, private stikkleidningar på tomta.

(...)

Røyropplegget i all hovudsak modernisert til røyr-i-røyr.

Fordelarskåp til røyr-i-røyr er plassert på kombinert bad- og vaskerom i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Varmtvassberedar og stoppekran er plassert i kjellar.

Innvendige avløpsrøyrer er av plast.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Noverande eigar opplyser om omfattande renovering i perioden 2004-2006, blant anna;

- Tilbygt ark på fasade sør og nord.

- Nye golv i 1.- og 2. etasje.

- Ny ytterkledning, vindsperre og isolasjon på heile huset.

- Nytt yttertak.

- Nye vindauge.

- Nytt bad i 2. etasje.

- Nytt kjøkken med kvitevarer. "Kjøleskap m/frys ble kjøpt nytt rundt 2015-16, oppvaskmaskin i 2017 og stekeovn i 2016".

- Nytt elektrisk anlegg i heile huset, inkludert nye varmekablar i hall og på badet i 2. etasje.

- Nytt røyr i røyr system i heile huset.

- Rehabilitering røykløpet i pipe og montert ny vedovn.

I 2014 vart bad/vaskerom og bod i 1. etasje ombygt til eitt kombinert bad- og vaskerom.

(...)

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eigedomen er tilkobla offentleg vatn og avlaupsanlegg, private stikkleidningar på tomta.

(...)

VVS TG: 1

Beskrivelse

Tappevatn

- Røyropplegget i all hovudsak modernisert til røyr i røyr.

- Fordelarskåp til røyr i røyr er plassert på kombinert bad- og vaskerom i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

- Varmtvassberedar og stoppekran er plassert i kjellar.

Avløp

- Innvendige avløpsrøyrer er av plast

- Botnleidning som observerast i kjellar er truleg støypejernsrøyr. Øvrige botnleidningar er ikkje kjent.

Begge badene og kjøkkenet ble vurdert til TG 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2003. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom svarte selger "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom svarte selger "Ja, kun av faglært", og beskrev arbeidet som ble gjort som "rør-i-rør kjøkken/bad 2004-06 i 2. etg. bad i 1. etg i 2014". På spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornytt" svarte selger "Ja", og skrev videre "i 2. etg ble dette gjort i 2004-06 og i 1. etg. i 2014". Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende" og "feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.20, og overtatt av kjøper den 19.11.20.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var noe galt med avløpet på kjøkkenet, og kjøper reklamerte overfor foretaket den 21.12.20. I reklamasjonen var det opplyst følgende:

Selger skulle fikse rørene før hun solgte. Kjøkkenavløpet er ikke koblet til avløpet. Kjøkkenavløpet går rett til grunn/ut i marka. Kjøkkenavløpet ble tett i sommer. Rørleggeren hadde forsøkt å fikse det, men selger fikk beskjed om at den måtte kobles til avløpet. Var gamle soilrør. De har prøvd med kamera og det er tett. Hun hadde fått beskjed av rørlegger at dette måtte hun gjøre noe med. Ikke opplyst om før salg. Kjøper fikk vite dette av rørleggeren som gjorde jobben samt naboene. Det har vært tett siden sommer.

Ble spylt i sommer, midlertidig løsning. Selger fikk beskjed av rørlegger at det måtte gjøres noe med.

Er bl.a. nye rør fra kjøkkenet og ned i kjelleren.

I januar og februar 2021 opplevde kjøper deretter at vannet frøs i to vasker og tilførsel til vaskemaskin i bad/vaskerom i første etasje, samt dusj og begge håndvasker på badet i andre etasje. I mars 2021 engasjerte kjøper L. Taksering AS for å utbedre forholdene ved avløp på kjøkken, samt undersøke bakgrunnen for at det hadde oppstått problemer med at vanntilførselen i deler av boligen hadde fryst. Det ble avholdt befaring den 21.4.21, og i rapport datert 3.6.21 fremgikk følgende:

Skade 1:

Etter overtaking har kjøper avdekket tett avløp fra kjøkkenet. Det viser seg at gråvatn fra kjøkken går direkte ut i grunnen på tomta. Det er gjennomført synfaring med X. Kommune, som har skissert korleis utbedring og rett tilknytting til avløpsvatnet må gjerast (sjå vedlegg). Oppbygginga er 50 mm avløpsrør i plast fra kjøkkenvask/oppvaskmaskin, ved kjellargolv er det overgang til 75 mm plastrør som igjen går over i eldre soil/støypejarnsrør. Det er gjort forsøk med å sende gjennom kamera, men røret er tett etter ca 2,5 m utan at ein kan fastslå årsak. Støypejarnsrøret forsvinn ned i golv i jordkjellar og går truleg under gråsteinsmur ut i terreng.

Skade 2:

I perioden ca 1. januar til ca 15. februar var det ein langvarig kuldeperiode i området. I denne perioden frøs vatnet i to vaskar og i tilførsel til vaskemaskin på bad/vaskerom i 1. etasje, samt i dusj og begge handvaskane på badet på loftet. Bad på loft vart utvida, bygd og innreia under renoveringa av huset i 2004-2006. Vasstøpsledinga kjem frå vannskåp på loftet, går truleg under støypt badegolv og opp i yttervegg. Yttervegg er truleg bygd av bindingsverk 48 x 148 mm og isolert.

På badet i 1. etasje kjem tilførselrøyr på same måte frå vannskåp, går truleg under støypt badegolv og opp i yttervegg. I 1. etasje er yttervegg truleg bygd av lafta tømmer/pløgd 3 toms plank som er etterisolert utvendig. Begge baderomsgolva har same oppbygging: påstøypt, varmekablar og golvflisar. Badet i 1. etasje vart utbedra ca år 2014.

(...)

3.1 UTBETRING

Skade 1 - avløp: det må etablerast nytt avløpsrør frå kjellargolv og fram til tilknytting på kommunal avløpsledning. Grøfta må handgravast 6 meter frå jordkjellar og ut gjennom kjellarinnang før ein når grøft oppgraven av gravemaskin. Nytt avløpsrør må overdekkast med isolasjon i form av trykkfast isopor. Kommunen krev at det vert etablert ny spylekum, før tilknytting på kommunal avløpsledning. Det er innhenta tilbod på etablering av ny avløpsledning. Handgraving, isolasjon og tilpassing er kalkulert utanom tilbodet.

Skade 2 - frosne rør: delar av vegg må rivast frå utsida for å sjå om tilførselrør har uheldig plassering i høve isolasjon og vindtetting. Det kan vere at flytting av tilførselrør i konstruksjon er nok til å eliminere problemet. Pr. no er alternativet å føre på vegg med utlekting og ekstra isolasjon ca 5 cm. Uansett framgangsmåte, må delar av bordkledning og vindsperre rivast for tilkomst.

I vedlagte kalkyle var kostnader for utbedring av frosne rør estimert til kr 156 169 inkl. mva., og kostnader tilknyttet utbedring av avløpsrør fra kjøkken estimert til kr 43 244 inkl. mva. Det ble

fremlagt tilbud for deler av arbeidet med utbedring av avløpsrøret.

Kjøper reklamerte over problemer med frosne vannrør den 8.6.21, og anførte i den forbindelse at *"Ifølgje nabo var dette eit kjent problem som me ikkje var opplyst om"*.

Kjøper har fremlagt uttalelser fra et rørleggerfirma angående arbeid utført i selgers eiertid:

Me bekrefter hermed at opplysningar som er gitt til tidligare eigar er korrekte.

Staking er utført på kjøkkenavløp gjentatte ganger, for tidligare eigar.

(...)

Me har vore på oppdrag i dette huset hjå tidligare eigarar (...), og ved desse høva blei huseigarar gjort oppmerksom på at avløpet frå kjøkken burde utbedrast.

Det ble videre fremlagt korrespondanse mellom kjøpers representant og en nabo, hvor det fremgikk følgende:

Kjøpers representant: Ut frå det opplyste var det slik at tidlegare eigar til tider var fråverande på jobbreise, og at du i enkelte av desse periodane tok på deg ansvaret for å mate katta hennar. Kan du stadfeste at du i samband med dette fekk beskjed frå tidlegare eigar at du måtte ha kranane opne om det var meir enn minus ti grader, slik at vatnet stod på?

Nabo: Eg hadde tilsyn med vatne på bade

Kjøpers representant: Takk for tilbakemelding. Jeg viser også til vår telefonsamtale i dag, hvor du forklarte at du hadde tilsyn med badet i andre etasje frem til og med 2017/2018. Du forklarte at man måtte passe på at vannet rant i kranen dersom det ble mindre enn minus 10-12 grader. Kan du sende meg en kort og skriftlig bekreftelse på dette?

Nabo: JA eg hadde tilsyn med vatne

Videre har kjøper fremlagt en uttalelse fra en annen bekjent av selger:

Eg vil med dette stadfeste at eg som del av omgangskretsen til (selger) er kjend med at det tidlegare huset deira på [Sted] har hatt problem med frosne vassrør vinterstid.

Då begge familiane har hatt [barn] i same klasse var eg ofte innom [Selger] i ulike ærend, [...]. Ved eit høve då eg var innom, arbeidde [Selgers daværende partner] med varmluft (hårfønar) og rista i vassrøyra (røyr i røyr) i yttervegg for å hindre at det skulle fryse til. Eg huskar ikkje akkurat kva årstal det var, men det må ha vare i tidsrommet før [Selger] vart [endret sivilstatus]. Utetemperatur vil eg tru var på rundt minus 15 grader, då eg huskar det som ein kald periode.

[Selgers daværende partner] gav uttrykk for generell bekymring og stress for at vatnet skulle fryse i huset i kuldeperiodar. Han gav også uttrykk for at hovedutfordringa var vassrør i yttervegg.

Det ble også fremlagt e-post korrespondanse mellom kjøpers representant og foretaket, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Kjøpers representant, 22.11.22: Det har ikke vært frost i rørene 2021/2022-vinteren. Den var imidlertid svært mild.

(...)

Kjøpers representant, 13.12.22: Klient opplyser at vannet har fryst i rørene igjen.

Kjøper har i sine kommentarer videre opplyst at rørene *"har fryst flere ganger også sist vinter"*.

Foretaket har beskrevet følgende:

Noen uker etter, den 13. desember 2022, fikk selskapet melding om at det nå igjen var avdekket at rørene hadde fryst, dagen etter at mediene meldte om sibirkulde over hele landet.

Videre har foretaket beskrevet følgende om selgers kunnskap:

Selskapet har vært i kontakt med selger vedrørende reklamasjonen. Selger opplyser at hun ikke er kjent med de reklamerte forhold.

Selger opplyser at hun frem til 2014, før bad i første etasje ble bygd, måtte foreta foranstaltninger for å hindre at rør på badet i andre etasje frøs. Rør til bad i 2. etasje gikk opprinnelig gjennom kaldbod i første etasje. Disse forholdene ble tatt til betraktning når bod og opprinnelig vaskerom ble slått sammen i første etasje. Etter dette arbeidet opplyser selger at hun aldri opplevde fryste rør og problemet forsvant. Hun var derfor i god tro om at dette var en løst problemstilling. Se vedlagte bilder fra bad i første etasje.

Vedrørende avløpsrør fra kjøkken har selger uttalt det ble foretatt staking den 08.06.20. Det har under selgers 18 år lange botid kun blitt utført staking ved to anledninger. Selger opplyser videre at hun ikke kan huske å ha fått beskjed fra rørlegger at røret går ut i grunn. Avløp fungerte som normalt etter denne stakingen og selger uttrykker at hun ikke hadde grunn til å tro at noe var galt.

Hva gjelder uttalelse fra rørlegger H. vises det til det ikke foreligger noen holdepunkter i hans e-post som tilser at selger ble gjort kjent med at at avløp fra kjøkken ikke er tilkoblet kloakkledninger. Selger har hatt staking der ved flere anledninger, og det har fungert.

Det vises for øvrig til at selskapet ved tidligere anledning har vært i kontakt med (rørlegger H.). (Rørlegger H.) skal den gang ha gitt uttrykk for at han ikke var tilstrekkelig kjent med saken, og at han kun hadde fått beskjed om å bekrefte at det ble staket. (Rørlegger H.) henviste oss til (Rørlegger O.) ved (rørleggerfirma) ettersom (rørlegger O.) kjente saken bedre. (Rørlegger O.) kunne imidlertid heller ikke bekrefte at selger ble gjort kjent med at avløp rant rett ut i grunn.

Det er altså tjenesteyter som har bevisbyrden for at forbruker faktisk ble informert om dette under/etter arbeidet. Selger kan, som tidligere opplyst, ikke huske å ha fått noen slik beskjed.

Uttalelsene fra nabo (...) samt bekjent (...), bekrefter på ingen måte at rørene frøs i perioden fra 2014 og utover, altså i etterkant av at bad i første etasje ble etablert.

Uttalelse fra (bekjent) omhandler perioden før bad i første etasje ble etablert, og bekrefter selgers opplysninger om at det ble gjort foranstaltninger med tanke på rør, før dette badet ble bygget. Selger er ikke kjent med at (selgers daværende partner) skal ha uttrykt at hovedutfordring var rør i yttervegg.

Vedrørende uttalelse fra (nabo) har selger uttalt at det ble utført tilsyn i boligen av nabo når selger var på jobbreise, etter (endring av sivilstatus) i 2013 og frem til omtrent 2018. Selger opplyser å ha vært borte omtrent 10 dager hver 3-4 uke. Tilsyn ble utført da en tilsynsordning er anbefalt fra forsikringselskapene når en bolig står tom. Etter at badet i første etasje ble etablert, skjedde det et gradvis brudd i den opprinnelige intensjonen for tilsyn av boligen. Det bemerkes for øvrig at selger aldri fikk noen tilbakemelding fra nabo om at vann hadde fryst fast i rørene.

(...)

Selger opplyser at uttalelsen omhandler perioden som selger tidligere har bekreftet var en tid hvor de måtte gjøre foranstaltninger rør, altså før det ble innredet bad i første etasje. Selger ble (endring av sivilstatus) i 2013, altså før bad i første etasje ble bygd.

Selger opplyser at (selgers daværende partner) brukte hårføner for å tine opp rør som var åpne tilgjengelige i den kalde boden som senere ble en del av det nye badet i første etasje. Det var anlagt et provisorisk lag med isolasjon foran disse rørene, men ingen annen bekledning. Disse rørene gikk videre til badet i etasjen over. Selger har ikke noen forutsetninger til å ta stilling til hva (selgers daværende partner) angivelig skal ha sagt til (bekjent). Det selger vet er at det ble brukt hårføner for å tine disse rørene.

(...)

Selger gjorde håndverkere og rørleggere oppmerksom på problematikken, hvorpå det ble konkludert at isolasjon i rommet og ta det i bruk som en del av et bad, ville muligens resultere i at problemet ville forsvinne. Rommet tilsvarte en bod uten isolasjon, som altså ble innlemmet i et baderom.

Selgers erfaring var, at isolasjonen og et varmt rom løste problematikken. Selger har videre ikke vært opptatt av hvor rør går i huset, da hun har lagt til grunn at utførende gjør et forsvarlig arbeid.

Selger har i etterkant av dette ikke opplevd fryste rør og har heller ikke utført noen aktive tiltak for å forhindre fryste rør.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger kjente til avvik ved avløpsrør og problemer med frosne rør, og ga mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene ved salget. Kjøper bemerket at selger også hadde gjort tiltak for å unngå frost i rør etter arbeidet i 2014. Det var også opplyst at eiendommen var tilknyttet offentlig avløp, men kjøkkenavløpet hadde vist seg å gå rett ut i grunnen. Kjøper hadde reklamert rettidig for begge avvikene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at kjøper ikke hadde tilstrekkelig grunn til å reklamere før kjøper fikk kjennskap til årsaken til at vannrørene frøs, ved mottak av rapporten. Uansett kunne ikke selger gjøre en eventuell reklamasjonsinnsigelse gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 199 412, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre krevde kjøper erstatning for takseringskostnader på kr 13 235, samt juridisk bistand på kr 108 281, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har tapt eventuelle krav tilknyttet frosne rør som følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Bestemmelsens tredje ledd kom ikke til anvendelse. Selger kjente ikke til de påberopte forholdene, og var i den tro at problemene var løst. Det ble stilt spørsmål ved hvor stort problemet med frosne rør egentlig var, og kjøper måtte påregne at støpejernsrørene på avløpet hadde forbipassert forventet levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved avløpsrøret fra kjøkkenet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Hva gjaldt frosne vannrør, kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og et ev. krav var derfor tapt. Etter sekretariatets oppfatning kunne prisavslaget for avløpsrør passende settes til kr 30 000, og erstatning for kostnader til sakkyndig og juridisk bistand til totalt kr 25 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at avviket ved avløpsrøret fra kjøkkenet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. For dette forholdet ble det utmålt kr 30 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd og kr 25 000 i forholdsmessig erstatning for utgifter til advokat og sakkyndig. Verken kjøper eller foretaket har inngitt merknader til dette mangelsforholdet i etterkant av sekretariatets vurdering, og nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjoner på dette punktet.

Det springende punktet blir dermed om det er reklamert i rett tid for forholdet som gjelder frosne rør. Om dette har sekretariatet uttalt følgende om det rettslige utgangspunkt:

Det fremgår av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper mister retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke gir selgeren melding "innan rimeleg tid" etter å "ha oppdaga eller burde ha oppdaga" forholdet. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder. Tilsvarende også i FinKN 2017-151 og FinKN 2017-437.

Spørsmålet blir dermed om når reklamasjonsfristen startet å løpe, altså når kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

For å utløse reklamasjonsfristens start er det de faktiske forholdene kjøper hadde eller burde ha hatt kunnskap om som er avgjørende, og det er ikke krav om kunnskap ut over de spesifikke rettsreglene bak mangelsvurderingen.

Hvorvidt kjøper burde ha oppdaget mangelen må også ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9. Dersom kjøper oppdager en feil, kan dette medføre at kjøper må foreta videre undersøkelser for å

finne ut om forholdet vil kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I Rt. 2011 s. 1768 uttalte Høyesterett imidlertid at det ikke må stilles for små krav til indikasjoner på mangel før fristen begynner å løpe, men at fristen begynner å løpe når det for kjøper "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden". Se også FinKN 2014-513.

Det bemerkes videre at reklamasjonsfristen normalt starter å løpe selv om ikke hele årsaksbildet eller skadeomfanget er avklart, dersom kjøper på bakgrunn av symptomene alene hadde tilstrekkelig oppfordring til å reagere. Se til sammenligning FinKN 2019-758.

Nemnda er enig i dette utgangspunktet.

Når det gjelder den konkrete vurderingen, uttaler sekretariatet følgende:

Tilsvarende som i nemndas avgjørelser, har vi i denne saken kommet til at det er reklamert for sent over frostproblematikk ved vannrør. Vi viser til at kjøper etter det opplyste opplevde frosne vannrør på hele 6 forskjellige punkter – to vasker og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i første etasje, samt i dusj og begge håndvasker i andre etasje, i en periode på halvannen måned den første vinteren kjøper bodde i boligen. Det ble ved salget opplyst om nytt rør-i-rør-system, nye våtrom, nye vinduer, ny ytterkledning og ny isolasjon, hvor alt hadde blitt utført etter 2004.

Røropplegget ble vurdert til TG 1, og sekretariatet finner at opplysningsbildet ikke tilsa at kjøper måtte påregne at det var problemer med at innvendige vannrør kunne fryse jevnlig gjennom vinteren. Etter sekretariatets oppfatning tilsa omfanget av frosten også at det var tale om noe mer enn kun ett enkelttilfelle, som etter vår vurdering ga kjøper særlig grunn til å reagere.

Det vises videre til kjøpers egne kommentarer:

"For det første har det ikke vært spesielt kaldt når rørene har frosset – ofte rundt minus 10 grader. Det vises videre til at utfordringer med fryste rør selvsagt utgjør en stor ulempe for beboere i en bolig, og at dette ikke er noe man må avfinne seg med. Rørene har fryst flere ganger også sist vinter. All problematikk knyttet til frosne rør utgjør etter kjøpers oppfatning et avvik fra normalen og noe som ikke skal skje – selv ved lave temperaturer. Boligen er dessuten plassert på Vestlandet, og klimaet der er vesentlig mildere enn for eksempel indre strøk på Østlandet".

Vi finner det i lys av det ovennevnte klart at også kjøper reagerte på at frosne rør avvek fra hva de forventet ved kjøpet, som videre underbygges av at kjøper ønsket å avdekke årsaken og forhindre videre frostproblematikk.

Etter sekretariatets oppfatning hadde dermed kjøper fått tilstrekkelig oppfordring til å reagere da de opplevde flere tilfeller med fryste vannrør ved normal bruk av boligen, i perioden 1. januar til 15. februar 2021. Kjøper reklamerte først den 8.6.21, nærmere 4 måneder etter at kjøper senest hadde tilstrekkelig oppfordring til å reagere. I tråd med fast praksis må dette anses for sent, og vi kan ikke se at det er forhold i denne saken som tilsier at reklamasjonsfristen skal utvides. Se til sammenligning FinKN 2018-064 og FinKN 2016-250.

Nemnda har funnet vurderingen utfordrende, særlig sett hen de fremlagte vurderingene fra hhv. en nabo og en bekjent av selger som angivelig skal bekrefte at selger var godt kjent med at rørene var særlig utsatt for å fryse. Dette kan isolert sett trekke i retning av at avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning. Samtidig innbyr dette til bevismessige vurderinger som nemnda ikke har tilstrekkelige forutsetninger for å gå inn i. Selgers forklaring står nemlig i en temmelig klart kontrast til disse uttalelsene. Ifølge selger ble forholdet knyttet til rørene utbedret i 2014, og det har ikke vært noen problemer etter dette.

Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til samme resultat som sekretariatet, og at reklamasjonsfristen i avhl. § 4-19 første ledd er oversittet. Det legges særlig vekt på at beskrivelsen av forholdet i den tidsnære takstrapporten fra 8.6.21 tilsier at det ble avdekket et avvik av ikke helt ubetydelig omfang – rørene hadde frosset flere steder – og at kjøper hadde gått til det skritt å få takstmannens vurderinger av forholdet. Selv om selve årsaken til frostproblematikken ikke var avklart, anses det sannsynliggjort at kjøper måtte ha forstått at det var et forhold som det realistisk sett var mulig at selger kunne være ansvarlig for. I lys av de sprikende forklaringene om

selgers kunnskap om forholdet også etter 2014, holder nemnda det likevel åpent om utfallet kan bli et annet ved umiddelbar bevisføring, jf. nevnte unntak i avhl. § 4-19 tredje ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).