

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-175

19.2.2025

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

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

Avvik ved avløp – utilstrekkelig fall – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En leilighet fra 1959, nyoppusset i 2020, ble solgt "som den er" for kr 3,56 mill., og overtatt av kjøper den 2.1.21. I salgsprospektet ble det opplyst om "Pent bad nyoppusset i 2020". I boligens eierskifterapport ble våtrom gitt TG 1 på alle punkter. I selgers egenerklæring ble det opplyst om arbeid på bad av faglærte/ufaglærte/dugnad, og at alt var "skiftet til nytt, etter dagens standard". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at avløpet i dusjsluket hadde dårlig evne til å frakte bort vann. I januar 2022 kom det et tilbakeslag fra sluk på badet, og i april 2022 ble vannet ikke fraktet raskt nok unna i rørene, noe som ledet til vannskader. Kjøper engasjerte rørleggerfirmaer en rekke ganger og fikk i juli 2022 tilsendt en video fra en rørinnspeksjon utført av ett av firmaene. Etter at videoen ble tilsendt kjøper reklamerte kjøper i august 2022 over at avløpsrøret viste seg å ha mindre fall enn det skulle ha etter norske standarder. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen først startet å løpe i juli 2022. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 144 984, krav om erstatning kr 32 310, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved avløp, 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.

Boligen er en leilighet i Trøndelag, oppført i 1959.

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

Hele leiligheten er nyoppusset i 2020. (...)

(...) Kjøkkenet er nytt i 2020 med tilhørende nye hvitevarer. Pent bad nyoppusset i 2020. Badet har fått TG1 fra takstmann. (...)

I eierskifterapporten ble bl.a. følgende opplyst om "Våtrom":

TG 1 - 1.1.1 - Bad/vaskerom - Overflater

(...)

Badet som er renoveret i 2020 har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det ble ikke observert/avdekket tegn til riss, sprekker eller bom (hulrom) i flis eller flisfuger. Overflater framstår som nye og ubrukt. Ved bruk av krysslaser måles fall på gulv mot sluk. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i nedfelt dusjsone på 1:50.

Merknader: Antatt normal levetid for golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran 10 - 30 år. Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10 - 20 år.

TG 1 - 1.1.2 - Bad/vaskerom - Membran tettesjikt og sluk

(...)

Det registreres plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Merknader: Forventet levetid på membran er 10-20 år. Normal levetid for sluk er 30-50 år.

TG 1 - 1.1.3 - Bad/vaskerom - Sanitær og ventilasjon

(...)

Vannrør er av rør-i-rør og avløp av plast. Normalt vanntrykk og avrenning fra servant og dusj. Rørskapet er installert på vegg. Det er ført drenerør fra skapet og avsluttet gjennom vegg med "siklemikk".

Badet inneholder:

- Servant med underskap.
- Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr og blandebatteri på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin i skap.
- Varmtvannsbereder 120 liter, produsert i 2020. (Installert i skap med vaskemaskin)
- Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad tilluft.

Det observeres ingen skader, sprekker, svelling el. på det sanitære utstyret. Det sanitære utstyret fremstår som nytt og ubrukt.

PS. Det er et separat toalettrom med flis på gulv og vegger og malt slett himling med downlights.

Rommet inneholder:

- Vegghengt toalett. (Drensspalte etablert)
- Vegghengt servant.

Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

Merknader: Forventet levetid på en rørinstallasjon er 30-60 år. Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20-50 år. Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år. Antatt normal levetid på varmtvannsbereder i rustfritt stål 15-30 år.

TG 1 - Kjøkken m/innredning

(...)

Vannrør av rør-i-rør og avløp i plast. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning på kjøkkenvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin i skap under oppvaskkum. Det er installert automatisk stoppekran med gulvføler i skap under oppvaskkum.

Ingen skader på synlige rørføringer ble avdekket.

Innredning som er fra 2020 består av folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate med integrerte hvitevarer.

Innredning framstod som ny og ubrukt.

Merknader: Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år. Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år. Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

I egenerklæringen fremgikk det at selger ikke hadde bebodd leiligheten etter kjøpet i 2020. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom, svarte selger "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Det ble oppgitt navn på elektrikerfirma og snekkerfirma, og opplyst om "rør og avlopp av vennehjelp med fagbrev", med beskrivelsen "allt er skiftat till nytt, efter dagens standard". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyet", og "nei" på om det "er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende" og om det var "feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp". Som tilleggskommentar i

egenerklæringsskjemaet oppga selger: "totalt oppussad leilighet med allt iordning".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,56 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 2.1.21.

Kjøper har opplyst at han opplevde at avløpet i dusjsluket hadde dårlig evne til å frakte bort vann, både ved bruk av vaskemaskin, dusj og oppvask. Han begynte jevnlig å bruke Mudin, og syntes at dette hjalp noe.

I januar 2022 kom det et tilbakeslag i sluket på badet, og kjøper fikk rørlegger K. til å stake opp. Kjøper har fremlagt faktura fra rørlegger K. datert 18.1.22 på kr 1 356 for "Tett avløp fra dusj, servant."

Boligselskapets bygningsforsikring i Fremtind Forsikring innhentet skaderapport fra takstfirma B. datert 26.1.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(...) Tilbakeslag i sluk på bad i leil 401. den 16.01.2022. Ukjent årsak til tilbakeslaget, men proppen er bort nå, etter rørlegger K. var å staket. Avløp ble ikke kamerakjørt ifølge huseier. Borretslaget skulle egentlig spyle avløpsrør for en stund tilbake, men dette ble ikke utført ifølge huseier.

(...)

Igangsatt arbeid

Rørlegger K. har vært å fått løs proppen i avløp. Men det ble ikke kamerakjørt etterpå. Ifølge huseier leil 401 lå proppen imellom 1,5-2m på hovedstammen.

Kjøper har fremlagt e-post fra styreleder og protokoll fra styremøte fra januar/februar 2022 som viste at skadesak grunnet tette rør ble dekket av forsikringen, mot en egenandel på kr 10 000.

Kjøper har videre opplyst at ved bruk av vaskemaskinen i april 2022, ble vannet ikke fraktet raskt nok unna i rørene, og at dette forårsaket vannskader både i kjøpers leilighet og i leiligheten under.

Kjøper engasjerte rørlegger fra rørleggerfirma H. den 13.4.22, for å spyle røret/avløpet, samt at rørlegger i tillegg foretok en kamerainspeksjon av avløpet. Ifølge kjøper fikk han muntlig opplyst fra rørlegger at det så ut som om det var dårlig fall, og at han derfor burde fortsette å bruke Mudin. Han skal ikke ha fått opplyst at han måtte foreta seg noe mer hva angikk rør eller avløp, og han skal heller ikke ha mottatt noe skriftlig fra rørleggerfirmaet – hverken rapport, video eller faktura. Ifølge kjøper hadde han på dette tidspunktet ingen opplysninger om at dette var et avvik som tilsa at han skulle anse forholdet som en kjøpsrettslig mangel. Kjøper har fremlagt faktura fra rørleggerfirma H. datert 12.5.22 på kr 7 666, for spyling av rør den 13.4.22.

Kjøper sendte den 26.6.22 en e-post til styreleder, for å få vite konkret hva rørlegger hadde konkludert med ved spylingen, og ba om å få oversendt det styreleder hadde mottatt fra rørlegger, inkludert e-post, kvittering og video. Styreleder svarte 30.6.22 følgende:

Legger ved faktura. Det står lite i fakturaen, og vi har ikke mottatt noen bilder eller video. Det han skrev i mail var "Ser ut som det er veldig dårlig fall på strekket. Mye varmtvann hjelper på kjøkkenstrekk som dette". Så mye varmtvann i kjøkkenvasken, og unngå å helle olje og fett fra matlaging ned rørene. Jeg pleier å helle disse over på et gammelt glass og tørke så mye som mulig med f.eks. et papirhåndkle.

Jeg regner med de kan oversende video om du tar kontakt med de.

Kjøper kontaktet da rørleggerfirma H. direkte, og mottok den 5.7.22 en e-post fra rørleggerfirmaet hvor det bl.a. fremgikk at video fra rørinspeksjonen viste et lite parti med motfall på avløpsledningen.

Kjøper reklamerte den 1.8.22 over at avløpsrør har "mindre fall enn det skal ha etter norske standarder for minimumsfall".

Kjøper kontaktet rørleggerfirma H. den 3.3.23 for en kartlegging av omfanget av motfallet. Følgende fremgikk av rapporten:

Motfall på avløpsrør fra sluk. ca fra sluk til 1 meter ut på rørstrekk. rett før avløp fra vaskemaskin tilkobles.

(...) Partiet med settning på avløp fra kjøkken befinner seg i området under soveromsgulv. det var ca 5-10% vannfyllingsgrad i rørpartiet som går under soveromsgulv.

(...)

Beskrivelse

Ved utbedring av motfall på avløpsrør må partier av badersomsgulv og soveromsgulv åpnes. Dette medfører at bad i sin helhet ryker om ikke det kan innhentes pris på partiell åpning av område dusj/mot vaskemaskin. Kostnad på riv/nytt bad må innhentes og kalkuleres av flere fag. Kostnad på soverom må også innhentes av snekker med tanke på de/remontering/ny laminat/parkett/listverk.

Det ble tatt en kontroller av fall på badersomsgulv. En kjapp kontroll viser at fall skal være etter standard ut ifra det vi ser. Om dette skal kontrolleres med sikkerhet må det en takstmann/murer inn som kan fortelle om fall er helt riktig eller ikke.

Kjøper innhentet også en takstrapport fra takstfirma O. datert 14.4.23:

Avløp fra bad

Krav til avløp: Ihht TEK 10 § 15-7 ledd 2b og TEK 17 § 15-6 ledd 5 skal avløpsrør være selvrensende. Fall på avløpsrør skal minimum ha et fall på 1:60. Det vil si 1 cm fall på avløpsrør ved hver 60cm.

(...)

Avvik avløp fra sluk på bad: Avløpsrør har ikke tilstrekkelig fall 1:60.

Eier opplyser at avløp går tett når vaskemaskin brukes. Vann fra vaskemaskin kommer opp via sluk i dusjnisen. Eier opplyser at sluk rengjøres ofte. (...)

Konsekvens: Oversvømmelse/utstrømming fra sluk på bad kan gå til gang og videre ut. Dette vil evt gi fuktskader.

Konklusjon: Avløp har ikke tilstrekkelig fall, og er ikke selv-drenerende. Skitt/avleiringer i avløp vil kunne gi tilbakeslag i sluk. Ved utskylling av vann fra vaskemaskin kan avløps vannet presses ut til side og tilbake i avløpsrør fra/til sluk og flomme over. Avløpsrør må utbedres for å hindre nye tilbakeslag fra avløps som kan skyldes utpressing av vann når vaskemaskin tømmes.

Avløp fra kjøkkeninnredning.

Krav til avløp: Ihht TEK 10 § 15-7 ledd 2b og TEK 17 § 15-6 ledd 5 skal avløpsrør være selvrensende. Fall på avløpsrør skal minimum ha et fall på 1:60. Det vil si 1 cm fall på avløpsrør ved hver 60cm.

Avløpsrør fra kjøkkeninnredning er lagt i vegg frem til soverom ved/bak bad. Er fra vegg lagt ned i betonggulvet og bort til avløps stamme.

Avvik avløpsrør fra kjøkkeninnredning: Motfall på avløpsrør lagt i gulv, avløpsrør er her ikke selvdrenerende. Rapporten fra rørleggerfirma H. beskriver at det er motfall på avløpsrøret som ligger i gulv på soverom bak/ved bad. Det anslås at avløpsrør i gulv har en vannfyllingsgrad på 5-10%.

Konsekvens: Motfall på avløpsrør gir økt fare for tilstopning/tette rør og tilbakeslag på avløp i kjøkkeninnredning. Dette kan gi fuktskader.

Konklusjon: Avløpsrør må legges om slik at tilstrekkelig fall på avløpsrør etableres, og avløpsrør blir selvdrenerende.

Takstfirma O. beregnet kostnader på kr 126 250 for partiell utbedring i gulv/vegg. Kjøper betalte iht. fremlagt faktura kr 1 903 for rapporten.

I e-postkorrespondanse mellom partene stilte foretaket spørsmål om når kjøper ble kjent med forholdet og anmodet om fremleggelse av dokumentasjon. Kjøper svarte bl.a. følgende:

- (...) Det var 13.04.2022 jeg ble gjort klar over at forholdet eksisterte.
- Jeg oppdaget som sagt mangelen 13.04.2022 under spyling/kamerainspeksjon av rørleggere (ref. Faktura rørleggerfirma H.). Jeg ble da bare gjort klar over mangelen muntlig, da de i etterkant ikke mente de hadde tilstrekkelig informasjon til å formulere en rapport for hvor omfattende mangelen var samt hvor i rørstrekket det gjaldt. Har dermed kun rapport/dokumentasjon over mangelen fra rørleggerfirma H. (23.02. 2023) da de utførte en grundig inspeksjon med kamera og søkeutstyr for å kunne formulere skaden i en rapport. Faktura og skaderapport fra inspeksjonen er tidligere sendt, men er også vedlagt denne mailen.
- Har lagt ved skaderapport samt rapport for tilbakebetaling etter endt arbeid fra husforsikringen med denne eposten. Det er de rapporter som er fått fra den skadesaken.

Kjøper har opplyst om to leietakere, og har fremlagt to udaterte leiekontrakter. Kjøper har redegjort for kostnader tilknyttet alternativt bosted for disse.

Kjøper har i brev av 4.7.24 forklart følgende:

Motpart hevder at kamerainspeksjonen ble gjennomført 23.02.2022, ref. en feil datomerking fra utstyret til rørleggerfirma H. Det er feil-datering på video-bildet av rørinnspeksjonen jeg har fått av rørleggerfirma H. Jeg hadde rørleggerfirma H. på spyling og kamerainspeksjon i april 2022. For å bekrefte dette, har jeg henvendt meg til rørleggerfirma H. nå på mail for å bekrefte til meg at de har skrevet feil datering på video, samt at jeg ba de om å bekrefte at hverken jeg eller aksjelaget i mitt navn har hatt noen tidligere bestillinger fra rørleggerfirma H. enn spylingen i april 2022.

I fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og rørleggerfirma H. i juni 2024, fremgikk det at firmaet spilte tett avløp den 20.4.22, og at det også var en ordre datert 2.3.22.

Kjøper har også i brev av 4.7.24 lagt ved link til videorapport fra rørleggerfirma H. datert 23.2.22, men som ifølge kjøper var fra april 2022. Ifølge kjøper mottok han denne rapporten i januar 2023, og opplyser å ikke ha mottatt andre videofiler.

Foretaket har opplyst at de mottok nøytral reklamasjon fra kjøper den 3.8.22.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke være kjent med forholdet det er reklamert over, ikke ha bodd i leiligheten i sin eiertid og heller ikke ha benyttet badet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger måtte ha kjent til de omtalte avvikene. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper har anført at det var først ved e-post av 5.7.22 at kjøper fikk rørleggerens vurdering etter kamerainspeksjonen i april 2022. Avhl. § 4-19 tredje ledd kom uansett til anvendelse da selger hadde opptrådt grovt uaktsomt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 144 984, samt krav om erstatning for tapte leieinntekter i seks uker for to leietakere på kr 15 300, og utgifter til egen midlertidig bolig i seks uker på kr 17 010. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper per e-post har svart skriftlig at motfall på avløpsrøret ble oppdaget da rørlegger gjennomførte spyling med kamerainspeksjon den 13.4.22. Foretaket har også anført at mangelskravet ikke var tilstrekkelig dokumentert. I alle tilfeller har foretaket anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om kjøper har reklamert rettidig over avvik ved avløpet i leiligheten, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må "være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget". Høyesterett fremholdt at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at reklamasjonen er fremsatt for sent, og i drøftelsen heter det:

I nærværende sak er partene uenige om fristutgangspunktet. Kjøper har anført at fristen skal regnes fra 5.7.22, da han først på dette tidspunkt fikk oversendt rørleggerfirma H. sin faktiske vurdering etter utført spyling og kamerainspeksjon. Kjøper opplyste i klagen at spyling og kamerainspeksjon ble utført den 13.4.22, men vi forstår det slik at han i ettertid har endret datoen til 20.4.22, etter rørleggerfirmaets opplysninger i e-postkorrespondanse i juni 2024. Foretaket har anført at fristen tidligst skal regnes fra 23.2.22, da kamerainspeksjonen ble utført av rørleggerfirma H., og senest fra 13.4.22, da rørleggerfirma H. gjennomførte ny kamerakontroll.

Kjøper overtok boligen den 2.1.21. Det er ikke opplyst når kjøper første gang opplevde at avløpet i dusjluken hadde dårlig evne til å frakte bort vannet, både ved bruk av vaskemaskin, dusj og oppvask, men ifølge kjøper begynte han å bruke Mudin jevnlig, noe han syntes hjalp på problemet. Etter det opplyste opplevde kjøper tilbakeslag i sluket på badet i januar 2022, og iht. faktura fra rørlegger K. datert 18.1.22, ble sluket i den forbindelse staket opp. Kjøper kontaktet så sin husforsikring, som sendte takstmann fra takstfirma B. for å befare vannlekkasjen etter tilbakeslaget. Etter sekretariatets syn tyder kjøpers kontakt med husforsikringen på at kjøper innså at dette kunne være en feil som måtte undersøkes videre. Det fremgår av skaderapporten fra takstfirma B. datert 26.1.22 at årsaken til tilbakeslaget var ukjent. Dette underbygger at det var grunn for ytterligere undersøkelser av årsaksforholdet, og at det kunne være snakk om en mangel ved eiendommen.

Kjøper har opplyst at han ved bruk av vaskemaskinen i april 2022 opplevde at vannet ikke ble fraktet raskt nok unna i rørene, med den følge at det oppsto vannskader både i kjøpers leilighet og i leiligheten under. Avløpet ble etter dette spylt og kamerainspisert av rørleggerfirma H. Kjøper har opplyst at dette arbeidet ble utført 13.4.22, og har i e-post til boligkjøperforsikringsselskapet bekreftet at han denne datoen muntlig "ble gjort klar over at forholdet eksisterte", da rørleggeren hadde informert han om at avløpet hadde dårlig fall, og at han burde fortsette med Mudin. Selv om fremlagt video og videobilde av kamerainspeksjonen er datert 23.2.22, har kjøper anført at datomerkingen på videoen er feil, og at kamerainspeksjonen ble utført i april 2022. Kjøper har også vist til faktura fra rørleggerfirma H. etter spyling og kamerainspeksjon, datert 12.5.22, hvor leveringsdato er oppgitt til 13.4.22. I henhold til e-post fra rørleggerfirma H. datert 27.6.24, har de registrert to ordrer på den aktuelle adressen, herunder 20.4.22 og 2.2.23, men ikke 13.4.22. Firmaet fant det ikke usannsynlig at datering på videoen var feil, men opplyste at datering på filen "date modified" er 23.2.22, og at de dermed antok at den ble lagret noen dager etter at de var hos kjøper.

Etter sekretariatets syn fremsto det før 5.7.22 som en realistisk mulighet for at selgeren ville være ansvarlig for forholdet. Kjøper hadde dermed tilstrekkelig oppfordring til å reagere overfor foretaket på et tidligere tidspunkt enn 1.8.22. Dette underbygges av at kjøper allerede i januar 2022 kontaktet husforsikringen grunnet problemer med avløpet på badet, og at kjøper har bekreftet at han i april 2022, etter spyling og kamerainspeksjon av avløpet, fikk muntlig opplyst av rørlegger at avløpet ikke hadde tilstrekkelig fall. (...)

Sekretariatet bemerker at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd, enn at kjøper angir at et mangelskrav gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, eller at den på annen måte utdypes. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav, se bl.a. FinKN 2019-758.

At kjøper fikk opplyst om faglært arbeid på badet, tilsier dessuten en desto større grunn for å reklamere når det oppstår feil.

(...)

Uavhengig av om fristutgangspunktet settes til januar eller april 2022, er reklamasjonen 1.8.22 fremsatt hhv. syv eller fire måneder etter at fristen startet å løpe, og er dermed ikke fremsatt innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Slik nemnda ser det, tilsier heller ikke styret i boligselskapets behandling i møte 8.2.22 av skadesak grunnet tett rør, herunder om kjøper eller boligselskapet skulle betale forsikringens egenandel på kr 10 000, at reklamasjonsfristen ikke senest startet å løpe i april 2022. Som det fremgår av møtereferatet, er det ved styrets behandling av saken ikke avklart om skaden oppsto i felles rør eller i rør tilknyttet leiligheten.

Kjøper har blant annet fremholdt at det rørleggeren sa under spylingen i april 2022, ga han et klart inntrykk av at dette var et forhold som kunne avhjelpes ved fortsatt bruk av Mudin. Nemnda kan ut fra en samlet vurdering av dokumentasjonen i saken ikke se at dette kan få avgjørende betydning for spørsmålet om reklamasjonen er rettidig. Kjøper har opplyst at han ved samme anledning fikk opplyst at avløpet hadde dårlig fall. Denne informasjonen sett i sammenheng med kjøpers tidligere erfaringer med at avløpet tidvis ikke tok unna vannet, innebærer etter nemndas syn at kjøper senest på dette tidspunktet burde ha oppdaget avtalebruddet med den følge at reklamasjonsfristen startet å løpe.

Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises i denne forbindelse blant annet til at selger i egenerklæringsskjemaet har opplyst at han ikke har bodd i leiligheten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).