

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-556

2.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved avløp – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12, og 4-19.

En del av en tomannsbolig oppført i 1937 ble solgt for kr 13,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.8.22. Boligen ble markedsført som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene, men at modernisering likevel måtte påregnes. I tilstandsrapporten ble bad i kjeller opplyst å være fra 2010, og vaskerom fra 2018-2021. Avløpsrør i begge rom ble gitt TG 0 og 1. Under punktet «Teknisk anlegg, VVS» ble det informert om at avløpsrør i grunn var rørfornyet med strømpe, og avløpsrør fra husets opprinnelige byggeår ble gitt TG 2, grunnet alder og materialvalg. Etter overtakelsen i august/september 2022 oppdaget kjøper at toalettet på bad i kjeller gikk tett. Kjøper forsøkte først å løse problemet selv, blant annet ved å benytte pumpe, bruke mindre papir mv., noe som gjorde at toalettet kunne brukes tilnærmet som normalt. Kjøper har opplyst at ettersom den ene av de tre kjøperne flyttet inn i kjelleretasjen i januar 2023, ble det rundt sommeren 2023 oppdaget at toalettet stadig oftere gikk tett. Kjøper ble lei av selv å gjøre tiltak, og fikk 1.6.23 gjennomført spyling av avløpet, men toalettet gikk igjen tett etter dette. I forbindelse med rørinspeksjon den 7.8.23 ble det avdekket avrettingsmasse og svanker i avløpsrøret som årsak til problemet. Kjøper reklamerte den 6.9.23, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger måtte ha kjent til forholdet. Kjøper bestred at det var reklamert for sent, og viste til at det var først den 7.8.23 de oppdaget årsaken til feilen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at det forelå mangelsansvar. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 548, fagyndigutgifter kr 8 313, krav om erstatning for advokatbistand (egenandel) kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangel ved avløp, jf. avhl. § 3-2, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en del av en tomannsbolig på Østlandet, oppført i 1937.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at «Det er gjort jevnlig vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene, men modernisering må likevel påregnes».

I tilstandsrapporten ble det om «Bad 1 kjeller» bl.a. opplyst at dette var fra 2010 «verifisert via datering av avløpsrør, og at det var synlig avløpsrør i plast. Det ble opplyst at bl.a. «avløpsrør» var vurdert, uten at det ble oppdaget funksjonssvikt, og tilstandsgraden ble satt til TG 0 og 1. TG 2 ble satt på ventilasjon, overflater vegger og fukt i tiliggende konstruksjoner.

Videre fremgikk det at selger hadde opplyst at vaskerommet var fra 2018-2021, og at det også på vaskerommet var synlig avløpsrør i plast. Det fremgikk at bl.a. «avløpsrør (inkl. sluk)» var vurdert

uten at funksjonssvikt var oppdaget, og at tilstandsgraden var satt til TG 0 og 1. TG 2 ble satt på overflater vegger, gulv, fukt i tilliggende konstruksjon, fallforhold og annet.

Om "Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)" ble det bl.a. opplyst om synlige avløpsrør i plast, og informert om «Avløpsrør i grunn er rør fornyet med strømpe.» TG 2 ble bl.a. gitt for «Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom), med følgende beskrivelse: «TG 2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.»

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1996. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Nei.

Kommentar: Det kan være saltutslag på veggen på det eldste badet i kjelleren. Kan ikke se det fordi veggen er flislagt. Det er saltutslag på veggen i WC'en som ligger vegg i vegg. Dette ble nylig oppdaget.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats.

Firmanavn: M. Bygg AS og H. Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det er 3 bad og 1 vaskerom med dusj i seksjonen. Badet i 1. etasje er slik det var ved vår overtakelse i 1996. Det eldste badet i kjelleren er flislagt på veggene og panelt i taket. Alt er egeninnsats og ble gjort ikke lenger etter vår overtakelse. Gulvet i badet er slik det var ved vår overtakelse i 1996. Det 3. badet ble bygget mellom 2009 og 2015. Tillatelsen kom i 2009 og ferdigattest forelå 2015. Badet ble flislagt av M. Bygg AS og resten var egeninnsats. Vaskerommet ble pusset opp fra 2018 - 2021. M. Bygg AS flisla gulv og vegger. H. Elektro AS i 2021 la opp det elektriske til vaskemaskin og tørketrommel samt vifte. Resten var egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ja på to av badene og vaskerommet. På det eldste badet i kjelleren beholdt vi gulvet slik det var.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alt dette arbeidet var egeninnsats.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Nei. Alt var egeninnsats.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Kommentar: Det nye badet ble omsøkt 2009 og fikk ferdigattest 2015. Jfr ovenfor. Arbeidene på vaskerommet og arbeidene på det gamle badet ble ikke byggemeldt.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Svar: Ja.

Kommentar: Rørbrudd på røret på kjøkkenet bak oppvaskkummen som går fra seksjon 3, 1. etasje til seksjon 4, 2. etasje. Forsikringsskade som ble reparert av fagfolk som forsikringsselskapet engasjerte. Husker ikke tidspunktet for skaden.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats.

Firmanavn: Husker ikke navnet på firmaet

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørfornyng av avløpsrøret. Det meste ellers av arbeid er egeninnsats.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Svar: Ja.

Kommentar: Det meste av det arbeidet som er utført på eiendommen er av ufaglærte personer da det i hovedsak er egeninnsats.

Boligen ble solgt for kr 13 850 000 ved kjøpekontrakt datert 8.8.22, med avtalt overtakelse 30.8.22.

Kjøper har opplyst at de i etterkant av overtakelsen oppdaget at toalettet på badet i kjelleretasjen gikk tett, og at de først hadde forsøkt å løse problemet selv, blant annet ved å benytte pumpe, bruke mindre papir mv. Tiltakene hadde gjort at toalettet kunne brukes tilnærmet som normalt. Kjøper har videre opplyst at den ene av de tre kjøperne flyttet inn i underetasjen av boligen i januar 2023, og at vedkommende fra dette tidspunkt hadde bodd til og fra i boligen. Ifølge kjøper var det av den grunn at det rundt sommeren 2023 ble oppdaget at toalettet stadig oftere gikk tett. Kjøper ble lei av selv å gjøre tiltak i forhold til dette, og hadde derfor bestilt spyling av avløpet fra rørleggerfirma C., som ble gjennomført den 1.6.23. Faktura fra rørleggerfirma C. datert 15.6.23 på kr 4 145 for høytrykksspyling utført den 1.6.23, er fremlagt i saken.

Toalettet gikk tett igjen etter spylingen, og kjøper kontaktet på ny rørleggerfirma C., som rekvirerte G. AS for en rørinspeksjon. Ny spyling ble gjennomført den 7.8.23, og i rapporten fra G. AS fremgikk bl.a. følgende:

Sammendrag

Parti med avrettningsmasse og svanker bør utbedres dersom ledningen skal fungere tilfredsstillende.

Kjøper reklamerte over forholdet den 6.9.23. Reklamasjonen omfattet feil/skade på avløp, tilbakeslag fra sluk på bad, motfall og svanke på rør, og i tillegg at det var avdekket et parti med avrettningsmasse.

Kjøper engasjerte B. AS for en besiktigelse. Ifølge kjøper var det på dette tidspunktet ikke mulig å trekke ned i toalettet, og avløpsvann og sedimenter fra toalettet kom opp av sluket på gulvet. I befaringsrapport datert 28.9.23 fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon:

Hovedårsaken til tilstoppelser ser ut til å være fordi det er montert et T-gren for tilkobling av avløpsrørene fra baderom 1.

Et avløpsbend av typen T-gren, gjør at vann/papir/sedimenter, treffer rørveggen og stopper vannstrømmen. Det vil over tid bygge seg opp og tilstoppes. Her skulle det vært montert et Y-gren som leder vannstrømmen med papir og sedimenter i riktig retning og hastighet inn i hoved-avløpet.

Dette sammen med stedvis dårlig fall/svanker og vannfyllinger, gjør at avløpsrørene ikke fungerer.

(...)

Utbedringskostnader:

Det anbefales å skifte ut T-gren og avløpsrøret fra dette og frem til stigeledningen i boden.

Pris for utbedring av avløpsrør ble estimert til totalt kr 93 750 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt faktura fra rørleggerfirma C. datert 26.3.24 på kr 24 506 for "Avtalt rør, spyle og inspeksjonsarbeid". I tillegg fremgikk bl.a. følgende av fakturaen:

5.3-2024:

Pigging av gulv i gang (kjeller) for lokalisering av grenrør.
Fant ikke grenrør. Rekv. V. AS for lokalisering av gren med sonde.

7.3-2024:

Kamerainspeksjon med V. AS, gjennomgang med rørlegger.
Grenrør ble funnet under dusj på badet og det ble funnet rester av avrettingsmasse i røret. Det kan skape blokkering.

Kjøper engasjerte etter dette rørleggerfirma C. til å reparere avløpet i kjelleren. I uttalelse datert 29.4.24 fremgikk bl.a. følgende:

Rørleggerfirma C. ble engasjert av A.V. til å reparere avløpet i kjeller på (boligsadressen). Rørleggerfirma C. hadde tidligere i samarbeid med G. AS avdekket at det var avrettingsmasse i røret. Imidlertid hadde B. AS takstperson konkludert med at så ikke var tilfelle, og vi støttet oss på denne rapporten når vi startet våre arbeider. B. AS hadde lokalisert grenrøret til å ligge ute i gangen. Etter å ha pigget opp gulv i gang, ble det avdekket at det omtalte grenrøret ikke befant seg i gangen. Vi hyret derfor inn Vann og avløpsteknikk V. AS til å gjøre en kamerainspeksjon, og konkluderte hvor det omtalte grenrøret befant seg. VAT fant ut at det *ikke* var noe grenrør som var problemet, men at det slik G. AS opprinnelig anslo, var avrettingsmasse i røret, som lå i overgangen til strømmen på rehabilitert bunnledning. Konklusjonen er derfor at avrettingsmasse har kommet inn i røret etter at strømpe er montert, og trolig under rehabilitering av vaskerom eller bad i kjeller. Se vedlagt tegning for illustrasjon på hvor problemet ligger samt tilbud (påslag må legges til) på oppretting av skaden.

Pristilbud: 101.250,- eks. mva. + 15 % påslag = 116.438,- eks. mva. (145.548,- inkl. mva.)

Kjøper engasjerte etter dette B. AS for en ny befaring. I e-post av 6.6.24 uttalte B. AS:

Jeg var på ny befaring her i dag, og har laget en ny rapport versjon.2.

Beklager at jeg konkluderte med at hovedårsak var feil grenrør, og ikke at støpemassen, som også var omtalt i tidligere rapport, ble satt som hovedårsak.

I revidert befaringsrapport fra B. AS datert 6.6.24 fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon:

I henhold til undertegneds rapport 22206, bestilte ny eier rørlegger, for å pigge opp gulv i kjeller for å skifte ut grenrør, som ble antatt å være primær skadeårsak, som beskrevet i undertegneds rapport. Grenrørets plassering viste seg å ligge under gulvet i badet eller vaskerom, og ikke i gangen, som antatt.

Den beskrevne skadeårsaken viste seg å ikke være feil grenrør, og ny kameraundersøkelse fra V. AS viste at det her var et riktig Y-gren, men med støpemasser i avløpsrøret.

Undertegnede dro derfor på ny befaring 06.06.2024, der man kunne se at grenrøret ikke var plassert i gangen, men under gulvet på badet/vaskerom, trolig under veggen mellom vaskerom/badet. Ved undersøkelse av spylt og tørt avløpsrør, var det også godt synlig for undertegnede at det var liggende store mengder med støpemasser i røret som skaper tilstoppelser og tilbakeslag, og ikke feil type grenrør som årsak.

Støpemassen kommer fra sluket på vaskerommet, og er trolig skylt ned i sluket ved bygging av vaskerommet i 2018-2021.

Det er innhentet tilbud på rensing av avløpsrøret og etablering av ny strømpe i avløpet. Undertegnede støtter utbedringsmetode og omfang.

(...)

Utbedring/utbedringskostnader:

Rørleggerfirma C. engasjerte V. AS for inspeksjon, og forslag/tilbud på rensing og reparasjon av avløpsrøret, for å fjerne støpemasse som ligger i avløpsrøret og medfører tilstoppelser.

Undertegnede støtter denne utbedringsmetoden, siden avløpsrøret med støpemasse er lokalisert under gulvet på badet/vaskerom.

Tilbudet fra V. AS via rørleggerfirma C., er på totalt 101.250.- eks.mva, **totalt 145. 548.- inkl.mva og påslag på 15%**

Tilbudet er satt opp som et tilbud som faktureres etter utførte mengder, og der totalsummen er satt opp med totalt 30 timer arbeide, basert på et verste tilfelle scenario.

Undertegnede støtter utbedringsmetode og tilbudet som er presentert fra V. AS.

Kjøper har i tillegg fremlagt en e-post fra B. AS datert 5.9.24:

Ja avrettingsmassen ble funnet i den delen av avløpsrøret som er fornyet med strømpe, og gitt TG 0-1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med If Skadeforsikring, som i e-post av 28.8.24 informerte at de hadde refundert kr 16 193 til kjøper, som tilsvarte kostnaden til kamerainspeksjonen som rørleggerfirma C. hadde spesifisert.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende forklaring:

Vi opplevde ikke at toalettet på dette badet noen gang tettet seg. Jeg gjør imidlertid oppmerksom på at toalettet på dette badet veldig sjeldent var i bruk. Jeg og min mann benyttet kun toalettet i 1. etasje. Det samme gjorde de fleste av våre gjester. Toalettet på dette badet ble kun benyttet de få gangene vi hadde overnattingsgjester.

Når det gjelder navnet på det firmaet som utførte rørfornyng av avløpsrørene så har jeg lett men har ikke vært i stand til å finne det. Det er endel år siden dette arbeidet ble utført og det var min mann som hadde all kontakt med firmaet. Min mann er dessverre syk og husker hverken noe om dette arbeidet eller navnet på firmaet.

I lys av selgers tilbakemelding om utført arbeid i forbindelse med pålegg gitt av kommunen, var det ifølge foretaket på det rene at Epoxy-fornyng av avløpsrøret ble gjort av K. AS i 2011. Foretaket har videre presisert at tilstandsrapportens informasjon om at «Avløpsrør i grunn er rør fornyet med strømpe», måtte leses i sammenheng med at avløpsrør ble vurdert til TG 2. Foretaket har videre påpekt at selv om avløpsrøret var fornyet innvendig med glassfiberstrømpe, var selve røret fra husets opprinnelige byggeår.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak vist til at det ut ifra salgsopplysningene ikke kunne forventes at det ikke var mulig å trekke ned i toalettet på badet i kjeller, eller at avløpsvann og sedimenter fra toalettet skulle komme opp fra sluket på gulvet. Det hadde formodningen mot seg at selger ikke hadde kjennskap til at toalettet ble tett. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har vist til at de først i forbindelse med at G. AS spylte avløpet den 7.8.23 oppdaget at årsaken til at toalettet stadig gikk tett var feil/skade på avløpet. Det var dermed først på dette tidspunktet kjøper hadde oversikt nok til å kunne vurdere om det forelå et forhold som burde gjøres gjeldende overfor selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 135 548, hensyntatt fradraget for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 8 313 for fagkyndig bistand, og for egenandel på kr 4 000 for juridisk bistand. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente fra 30.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet burde ha blitt oppdaget nokså umiddelbart etter at boligen ble overtatt 30.8.22, dersom kjøper faktisk hadde flyttet inn og bodd i boligen på dette tidspunktet. Kjøper måtte bære risikoen for at de ikke oppdaget forhold som burde ha vært oppdaget kort tid etter overtakelsen. Reklamasjonen av 6.9.23 var dermed for sent fremsatt. Foretaket har i alle tilfeller bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at det var påregnelig at det kunne være risiko for feil utførelse av arbeidene utført av ufaglærte, samt at avløpsrørene i grunnen opprinnelig var fra husets opprinnelige byggeår, med den risiko for

skader som følger gamle bygningsdeler. Det var ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik, ut over det som ble opplyst ved salget. I alle tilfeller var innvirkningsvilkåret ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet mente det kunne stilles spørsmål ved om reklamasjonsfristen startet å løpe allerede høsten 2022, men kom til at fristen senest måtte regnes fra 1.6.23, da kjøper valgte å engasjere et firma for å spyle avløpsrøret. Sekretariatet mente derfor at reklamasjonen av 6.9.23, tre måneder og fem dager senere var for sent fremsatt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om reklamasjonen er rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er enighet om at kjøper reklamerte den 6.9.23. Etter nemndas syn er det springende punktet om fristen skal regnes fra 1.6.23, da kjøper engasjerte et spylefirma, eller først fra 7.8.23, da rørinspeksjon avdekket et avvik ved rørene.

Nemnda har vært i adskillig tvil i dette spørsmålet. På den ene siden er det ikke tvilsomt at kjøper opplevde problemer med toalettet i kjelleren relativt raskt etter overtakelsen. Det ble gjort ulike forsøk på å løse utfordringene uten å lykkes. Bestilling av spyling den 1.6.23 ga klart nok uttrykk for at kjøper bedømte problemet som vedvarende og av en ikke helt ubetydelig alvorsgrad.

På den andre siden er det opplyst at kjøper hadde perioder der de tiltakene han hadde satt i verk fungerte godt, og hvor toalettet virket tilnærmet normalt. Det kan også være mange grunner til at et toalett går tett. Noen ganger kan det skyldes en konkret blokkering, andre ganger at røranlegget i boligen er eldre og/eller underdimensjonert. Selv om det stilles små krav til en nøytral reklamasjon, er det nemndas syn at det kan være fordelaktig at en kjøper bruker noe tid på selv å forsøke å utbedre et avvik. Høytrykksspyling kan i seg selv fjerne stopp i rør eller avløp og gjøre at rør kan benyttes som normalt igjen. Nemnda viser videre til at avviket som er avdekket synes å skyldes støpmasser i sluket, formodentlig fra da vaskerommet ble ombygd i 2018-2021. Det vises til rapport fra B. AS av 6.6.24.

Endelig viser nemnda til at rørene på selve toalettet ble vurdert til TG 0 og 1, mens VVS-anlegget i boligen som helhet ble gitt TG 2. Kjøpers forventningsvurdering kunne dermed ikke uten videre ta utgangspunktet i et nytt og velfungerende toalett for så vidt gjelder samtlige rør relatert til toalettet. Dette påvirker også hvilke krav som måtte stilles til kjøper i reklamasjonsspørsmålet. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda – under tvil – landet på at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd mener nemnda at en alminnelig forbrukerkjøper ikke kan forvente den type konstruksjonsfeil for avløpsrørene som er avdekket på et toalett som overordnet er gitt TG 0 og 1. Det foreligger en viss underkommunikasjon ved at sammenhengen med det eldre avløpsanlegget i boligen i liten grad er tydeliggjort i tilstandsrapporten. Mens avløpsrørene for toalettet altså ble gitt TG 0 og 1, er det først under «Teknisk anlegg, VVS anlegg» at avløpsrørene i boligen som sådan er omtalt:

TG2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

I tillegg fremgår det i egenerklæringsskjemaet at arbeid med rørfornyelse av avløpsrør ble utført av faglærte, riktignok uten at noe firma er angitt. Samlet sett finner nemnda likevel at det avdekkede avviket ligger utenfor det kjøper kunne forvente. Det anses dermed å foreligge en

mangel i saken etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det er fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 135 548 inkl. mva., hensyntatt fradraget på kr 10 000 etter avhl. § 3-10 fjerde ledd. Foretaket har i brev av 26.10.24 uttalt følgende om et ev. fradrag for forlenget levetid/standardheving:

Det må gjøres et visst standardhevingsfradrag for at skaden også skyldtes stedvis dårlig fall/ svanker som gjør at avløpsrørene ikke fungerer optimalt, noe som er årsak i at avløpsrørene er ifra byggeåret. Foretakets vurdering er at standardhevingsfradraget for utbedring av røret herav i form av at også dårlig fall/ svanker utbedres settes til 30 % (...).

Nemnda er enig i disse betraktningene og setter prisavslaget skjønnsmessig til kr 110 000, hvorav utgifter til sakkyndig og egenandel er inkludert.

Mangelen anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14, bl.a. sett hen til opplysningen om at fagkyndig utførte rørfornyelse i selgers eiertid. Erstatning for egenandel for utgift til advokat på kr 4 000 tilkjennes derfor.

Rente er krevd fra påkravstidspunktet og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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