

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1022

18.9.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Rør som fryser – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig fra 2004 ble solgt for kr 4,14 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.22. Boligen ble markedsført som «oppgradert» med «moderne standard». Etter overtakelsen opplevde kjøper at rørene på badet frøs på vinterstid. Kjøper reklamerte over forholdet i januar 2026, og forklarte at dette nå hadde skjedd tre vintre på rad. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 40 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rør som fryser, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Østfold oppført i 2004.

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

Påkostet ½-del av tomannsbolig med oppgradert og moderne standard.

... Betydelig oppgradert inn- og utvendig siden 2017

... Moderne og stilrent bad i andre etasje, renoveret i 2020

Badet fra 2020 ble vurdert til TG 0 og 1, herunder også vann- og avløpsrør. Også øvrige vann- og avløpsrør i boligen ble vurdert til TG 0 og 1, og tilsvarende for yttervegger.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2017, og opplyste i egenerklæringsskjemaet at baderommet i andre etasje var totalrenoveret av faglærte i 2020. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp og våtrom.

Boligen ble solgt for kr 4,14 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.22, og overtatt av kjøper den 20.7.22.

Kjøper sendte e-post til selger den 11.1.26:

Jeg reklamerer på boligen kjøpte fra dere in sommer 2022.

Vannrøret til WC fryser gjentatte ganger. Dette er nå skjedd 3 vinter på rad siden fi flyta inn og det skal ikke skje i Norge.

Dette er en skjult mangel etter avhendingslova § 3-7.

Jeg krever utbedring eller prisavslag. Hører gjerne fra deg/dere

Kjøper beskrev deretter følgende i e-post av 12.1.26:

I tillegg vil vi informere om at problemet med frossen Wc-rør har oppstått flere vintre på rad, første gang vinter 2023. Jeg har både bilder og videoer som dokumenterer at Wc ikke får vann når røret er frosset.

Ifølge foretaket ble kravet avslått som følge av for sen reklamasjon, og kjøper ba foretaket om å vurdere saken på nytt. I klagen beskrev kjøper følgende:

Jeg vil gjerne presisere formuleringen fra min første henvendelse datert 11.01.2026.

Da jeg skrev at problemet har oppstått «flere vintre på rad», var dette ikke ment som at røret har fryst hver vinter siden vi flyttet inn. Formuleringen var ment å beskrive at problemet har oppstått i flere vintre etter at vi overtok boligen.

Første gang røret frøs var vinteren 2023 under en periode med svært lave temperaturer ned mot - 20 °C. På dette tidspunktet ble hendelsen oppfattet som en enkeltstående frosthendelse under en ekstraordinær kuldeperiode.

Vinteren 2024 oppstod det ingen problemer.

Forholdet oppstod igjen vinteren 2025, og først etter at dette gjentok seg fremstod det som sannsynlig at det kunne foreligge en underliggende konstruksjonsmessig svakhet.

Foretaket har fremlagt dokumentasjon på at temperaturen i området den 6.1.24 var på mellom minus 18 og minus 23 grader.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel foretaket kan holdes ansvarlig for. Badet ble renoveret i 2020 av faglærte, og det var ikke mulig for kjøper å avdekke forholdet og rørenes plassering ved vanlig undersøkelse ved kjøpet. En enkelt frosthendelse under en periode med svært lave temperaturer over flere døgn ga heller ingen rimelig grunn til å anta at det forelå en konstruksjonsfeil eller mangel ved eiendommen. Forholdet ble oppfattet som en ekstraordinær situasjon. Beskrivelsen av «flere vintre på rad» var ikke ment bokstavelig. Det er tale om to tilfeller – ett i 2023 og ett i 2025.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 40 000.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper opplyste at de hadde opplevd fryste rør flere vintre på rad siden 2023, og at kjøper hadde dokumentasjon på dette. Kjøper har endret forklaring etter at foretaket avsto kravet grunnet oversittet reklamasjonsfrist. Uansett begynte reklamasjonsfristen å løpe i 2023, all den tid rør ikke fryser som følge av kaldt vær alene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at kjøper hadde kjent til forholdet langt tidligere enn reklamasjonstidspunktet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøpers reklamasjon var for sent fremsatt. Det ble vist til følgende:

Ved den innledende reklamasjon den 11.1.26 beskrev dere at vannrøret til toalettet fryser «gjentatte ganger» og at dette hadde skjedd «3 vintre på rad» siden dere flyttet inn. Dagen etter, den 12.1.26, opprettholdt dere at frosten hadde oppstått «flere vintre på rad», og at dere hadde bilder og videoer som dokumentasjon.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers senere og noe endrede forklaring om rørene, men nemndas saksbehandling er skriftlig og bygger på de fremlagte dokumentbevis. Etter fast praksis vil de tidsnære dokumentene

normalt bli tillagt størst vekt, og i dette tilfellet var kjøper temmelig klar på at problemene med frosne rør hadde skjedd flere vintre etter overtakelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).