

# REKLAMASJONSFRISTER OG REKLAMASJONERS INNHOLD

Eiendomsadvokater.no – En del av Codex Advokat



En vanlig misforståelse blant boligkjøpere er at man alltid har 5 år på seg til å reklamere over mangler ved en fast eiendom. Selv om det er riktig at reklamasjonsperioden kan være inntil 5 år, er den langt mer praktiske hovedregelen at kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget, eller burde ha oppdaget, et mangelfullt forhold ved eiendommen. Denne fristen refereres ofte til som den såkalte relative reklamasjonsfristen.

## Den maksimale reklamasjonsfristen

I følge en dom fra Høyesterett som ble Den maksimale reklamasjonsfristen for mangler ved en fast eiendom, er 5 år. Går det mer enn 5 år regnet fra og med overtakelsen av eiendommen, kan kjøper under ingen omstendighet reklamere over mangler som oppdages senere enn dette, med mindre selger har vært grovt uaktsom eller uredelig i sin omgang med det mangelfulle forholdet. Den egentlige og langt mer praktiske reklamasjonsfristen, begynner imidlertid å løpe straks kjøper har oppdaget, eller

burde ha oppdaget, et mangelfullt forhold ved eiendommen. Denne fristen kalles den *relative reklamasjonsfristen*.

## Hvor lang er den relative reklamasjonsfristen?

Den relative reklamasjonsfristen vil i de fleste tilfeller være maksimalt 2-3 måneder. Det skal dermed mye til å vinne frem med et reklamasjonskrav som er fremsatt mer enn 3 måneder etter at eiendommen ble overtatt, eventuelt mer enn 3 måneder etter at kjøper rent faktisk oppdaget et mangelfullt forhold ved eiendommen.

## Når begynner den relative reklamasjonsfristen å løpe?

Starttidspunktet for den relative reklamasjonsfristen på 2-3 måneder, henger tett sammen med kjøpers plikt til å undersøke eiendommen etter at den er overtatt, også kjent som kjøpers undersøkelsesplikt. Denneplikten er streng og innebærer at alle forhold som burde ha vært oppdaget ved overtakelsen av eiendommen, eller umiddelbart etterpå, må reklames over innen 2-3 måneder etter overtakelsen for at et eventuelt mangelskrav skal være i behold.

Dersom et forhold først oppdages 2 år etter overtakelsen, og det ikke også burde ha vært oppdaget tidligere, vil kjøper imidlertid ha 2-3 måneder på seg regnet fra oppdagelsestidspunktet.

## Kravene til reklamasjoners innhold

Når kjøper har oppdaget et mangelfullt forhold ved en eiendom og reklamasjonsfristen ikke er utløpt, blir det neste spørsmålet hvilke krav som stilles til innholdet i reklamasjonen.

En reklamasjon bør alltid være skriftlig og i utgangspunktet er det i første omgang tilstrekkelig å sende det som kalles en nøytral reklamasjon. En nøytral reklamasjon innebærer at selger og/eller hans eierskifteforsikringsselskap varsles om det oppdagede forholdet og gjøres kjent med at kjøper vil holde selger ansvarlig for den antatte mangelen ved eiendommen gjennom å kreve utbedring, prisavslag eller erstatning. Etter at den nøytrale reklamasjonen er sendt inn, har kjøper kjøpt seg litt tid til å dokumentere forholdet nærmere. Dette kan være greit fordi tiden erfaringsmessig løper fort nå man skal få en takstmann til å gjennomføre en befaring og deretter avgi en skaderapport.

Når skaderapporten foreligger, må den nøytrale reklamasjonen følges opp med en såkalt spesiell reklamasjon. I den spesielle reklamasjonen må det mangelfulle forholdet utdypes og dokumenteres gjennom skaderapporten, samt at det må fremsettes et konkret krav om at selger skal utbedre forholdet, eller mer praktisk, at han skal betale et prisavslag eller en erstatning til kjøper pålydende et bestemt beløp.



Den spesielle reklamasjonen må også sendes til kjøper eller hans eierskifteforsikringsselskap innen rimelig tid, men da regnet fra og med tidspunktet for innsendelsen av den nøytrale reklamasjonen. Det er ikke endelig avklart i rettspraksis hvor lang tid kjøper har på seg fra den nøytrale reklamasjonen ble sendt inn til den spesielle reklamasjonen må sendes, men det er antatt at fristen i alle fall er lenger enn 2-3 måneders fristen for å sende den nøytrale reklamasjonen.

Dersom fristene for å sende inn den nøytrale og/eller spesielle reklamasjonen ikke overholdes, kan kravet mot selger gå tapt i sin helhet.

## Foreldelse av et mangelskrav

Et mangelskrav vil også kunne foreldes etter reglene i foreldelsesloven. Den alminnelige foreldelsesfristen etter foreldelsesloven er 3 år, og den starter i utgangspunktet å løpe når kjøper overtar eiendommen. Dersom kjøper ikke oppdaget, eller burde ha oppdaget, et mangelfullt forhold samtidig med overtakelsen av eiendommen, finnes det imidlertid en tilleggsfrist i foreldelsesloven på 1 år regnet fra

og med den faktiske oppdagelsen av forholdet. Foreldelsesfristen etter foreldelsesloven, avbrytes kun ved å gå til rettslige skritt, det vil si ved å ta ut en forliksklage for forliksrådet eller en stevning for tingretten. Dette innebærer i praksis at et krav mot selger kan være foreldet etter foreldelseslovens regler selv om den maksimale reklamasjonsfristen på 5 år ikke har gått ut.

## Kontaktperson:



### Torkjell Solbø

Advokat og partner, Oslo  
Entreprise, eiendom og corporate

Tlf: +47 90 09 73 14  
torkjell.solboe@codex.no

Postadresse:  
P.B. 8744 St. Olavs plass, 0028 Oslo

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
www.eiendomsadvokater.no