

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1017

30.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved takkonstruksjon og brannsikring – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En fritidsbolig fra 2008 i Trysil ble solgt for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.16. Leiligheten tilhørte et sameie bestående av 44 seksjoner fordelt utover 11 bygg. Vinteren 2017/18 fikk noen seksjoner i sameiet problemer med lekkasje fra taket, og det ble i sameiermøte 1.4.18 opplyst at alle seksjonseiere innledningsvis måtte betale kr 30 000. Sameiet mottok rapport datert 12.6.18, som fastslo konstruksjonsfeil ved taket på samtlige bygg. Det ble i den forbindelse også oppdaget feil ved brannsikringen, og sameiet innhentet rapport datert 8.6.18 som fastslo at brannsikringen ikke innfridde gjeldende forskriftskrav. Sameierne ble innkalt til ekstraordinært sameiermøte i skriv datert 16.12.18, som ble avholdt 30.12.18. Kjøper reklamerte til selskapet 8.2.19. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Partene var bl.a. uenige om når kjøper ble kjent med innholdet i takstrapportene. Nemndas flertall kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 308 197, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid for feil ved takkonstruksjon og brannsikring, jf. § 4-19 første ledd.

Boligen er en leilighet til fritidsbruk i Trysil oppført i 2008.

I salgsprospektet ble leiligheten beskrevet på følgende måte:

Velkommen til en lys, fin og trivelig leilighet med moderne detaljer (...). Leiligheten har delikate overflater og med utgang til en solrik terrasse, som gir panoramautsikt, er dette en perfekt fritidsleilighet.

Denne lyse leiligheten har følgende rominndeling: Vindfang, gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad/toalettrom, badstue og 3 soverom.

Utvendig isolert bod.

Sameiet besto av 44 seksjoner, hvor hvert bygg inneholdt fire leiligheter.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade/terrasse/garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.16, og overtatt av kjøper den 15.8.16.

Vinteren 2017/2018 hadde noen seksjoner i sameiet problemer med lekkasje fra taket. Kjøpers leilighet lå på bakkeplan, og var ikke berørt av skadene.

Den 1.4.18 ble det avholdt et sameiermøte hvor forholdet ble drøftet, og det ble klart at alle beboerne innledningsvis måtte betale inn kr 30 000 hver som følge av skadene. Styret bestilte befarings fra takstingeniør L.

Sameiet mottok den 8.5.18 foreløpige rapporter fra takstingeniør L., som var uten forslag til tiltak. Deretter ble styret kontaktet av takstingeniør L. den 9.5.18, som informerte om at gjeldende brannkrav på oppføringstidspunktet sannsynligvis ikke var overholdt.

Etter befarings fra takstfirma N. mottok sameiet endelig brannrapport datert 8.6.18, som fastslo:

(Sameiet) består av 11 leilighetsbygg som har fire fritidsboliger fordelt på to etasjer. Forhold som angår utvendig brannspredning er vurdert og det er funnet flere avvik som i hovedsak kan relateres til feil prosjektering. Flere av avvikene kan være ivaretatt med "skjulte" brannsikringstiltak som krever fysisk inngrep i konstruksjonen for kontroll. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, er slike forhold anmerket som avvik inntil de eventuelt kan lukkes etter grundigere kontroll.

(...)

Det er valgt å dele avvikene inn i fem hovedkategorier. For alle hovedkategorier er det også underkategorier av avvik:

Avvik 1. Svak konstruksjon for sikring mot brannspredning vertikalt via balkonger:

- a. Manglende brannmotstand i balkonggulvet
- b. Manglende bæreevne ved brann for konstruksjoner som bærer balkonggulvet (må kontrolleres ved beregning)

Avvik 2. Vindtettingsduk i hulrom i ytterveggskledningen som kan bidra til brannspredning mellom brannceller fordi den ikke har riktig brannegenskap, eller pga:

- a. Fravær av barrierer som kan hindre vertikal brannspredning i hulrom (må kontrolleres)
- b. Fravær av barrierer som kan hindre horisontal brannspredning (må kontrolleres)

Avvik 3. Det mangler branncellevegger mellom balkongene:

- a. Veggene har ikke tilstrekkelig brannmotstand (eventuell "indre vegg" med brannmotstand må kontrolleres)
- b. Veggen bryter ikke balkonggulvet i 1. etg.
- c. Det antas at veggen heller ikke bryter balkonggulvet i 2. etg (må kontrolleres)

Avvik 4. Feil og mangler ved branncellevegg på loft:

- a. Det mangler fysisk brannskille i takutbyggene
- b. Manglende sikring av PE-duk som føres over eksisterende branncellevegg
- c. Gipsplater i brannskillet er festet med stifter som ikke har dokumentert festeevne ved brann
- d. Enkelte hull og svekkelser i gipsplater som utgjør brannskillet (hovedsakelig gipshimlingen som krager ut til sidene fra branncelleveggen)

Avvik 5. Brannsikring av rømningsveier fra 2. etg:

- a. Utvendig trapper er ikke sikret mot branneksposering ved brann i underliggende leiligheter
- b. Det foreligger ikke dokumentasjon på at ytterveggskledningen ved rømningsvei har riktige brannegenskaper
- c. Brennbar vindtettingsduk (for rømningsvei er brannkravet strengere enn for andre deler av ytterveggen og kan ikke ivaretas med seksjonering av hulrom)

(Sameiet) er prosjektert og utført på slik måte at de brannkrav som var gjeldende da bygget ble ført opp ikke er ivaretatt.

Om utbedring av avvikene ble det i rapporten bl.a. beskrevet:

Utbedring kan gjøres ved å underkle balkongbjelkene med tilstrekkelig antall lag ubrennbare og brannbeskyttende plater (EI-30). Hvis bærende søyler ikke har tilfredsstillende bæreevne ved brann kan disse tilleggsbeskyttes med vanlig bordkledning ("offerforkullingssjikt") for å oppnå R30. Detaljerte løsninger som også ivaretar avrenning av vann må også vurderes.

(...)

Det antas at vindtettingen bak ytterkledningen består av PE-duk, tilsvarende som på loftet. Dette må bekreftes ved å demontere bordkledning for kontroll.

(...)

For øvrig utbedring av brannskillet på loft er det antagelig nødvendig å demontere takstein eller gipsplater for sikring av hulrommet. Nye brannskiller i takutstikkene må bygges på tvers av prefabrikkerte takstoler. Dette forutsetter normalt at det monteres sammenhengende tette spikerslag alle steder der gipsplatene tilslutter mot eksisterende takstoler.

(...)

Brannklassifisert himling kan bygges med brennbare eller ubrennbare plater som monteres mellom spaltepanelet og overgurtene. Brannklassifisert gavl kan også bygges med brennbare eller ubrennbare plater, eventuelt i kombinasjon med mineralull. Bygningsfysiske forhold må vurderes.

For brannteknisk utbedring av loft kan det bli nødvendig å demontere yttertaket.

(...)

Avviket kan utbedres ved å skifte ytterdører, vinduer i 1. etg, samt vindtetting og kledning i begge etasjer. Brannmotstandskravet til vinduer og dører er EI-30. Ytterveggkledning (begge sider) og vindtettingen må minst tilfredsstille klasse B-s3, d0. Det finnes flere alternative løsninger.

Videre mottok sameiet endelig rapporter fra takstingeniør L. den 12.6.18 ang. samtlige loft med forslag til tiltak for utbedring. Takstingeniør L. fastslo:

Bygningsmassen består av 11 like stor bygninger med 4 leiligheter i hvert bygg. To i øvre etasjene og to i første.

De øvre etasjen har blitt påført lekkasjeskader. De har oppstått på forskjellige steder gjennom takene fordi taksteinene har falt ned, blitt knuste og blitt påført sprekker som følge av de klimatiske forholdene. Men mest lekkasjer er i gradrennene over verandaene og inngangspartiene. Dette skyldes at duken i gradrennene mangler omlegg eller er lagt feil.

Takstein skiftes hvert år fordi de er ødelagt. Lekkasjene oppstår fordi duken ikke er vanntett og slipper gjennom vann. Vannet renner ned på isolasjonen i takene i øvre etasjene og videre inn i stue/kjøkken og rom ved inngangspartiet. Også andre rom har blitt påført skader via pipene, åpne rør hvor snøen har falt ned på isolasjonen og smeltet.

Duken som er benyttet under taksteinen, er et Tysk produkt og bygningsmassene er produsert eller levert av Tysk firma.

For å hindre at lekkasjene oppstår må taksteinen, lekter og sløyfer fjernes. Ny vanntett duk legges opp på den eksisterende før nye sløyfer, lekter og takstein føres tilbake. I forbindelse med gjenoppbyggingen må gradrennene utføres slik at de ikke oppstår lekkasjer med godt omlegg på minst 500 -750 mm på hver siden og med metallbeslag under duken ned mot takstolene. Det betyr at omleggingene i gradrennene må bli tette. Duken legges fra takfoten på den ene siden over mønet og til motsatt takfot. I tillegg fjernes pipebeslagene, samtlige luftehatter, vindskier og snøfangerne.

Takrenner og forkant beslag forutsettes å ikke ble berørte. Det benyttes nye materialer i forbindelse med gjenoppbyggingen av takene.

I stedet for takstein kan ru Decra plater benyttes. Snøfangerne anses derfor unødvendige. Monteringen av Decra skjer med sløyfer og lekter med godkjent undertak undertak.

I rapporten var det også inntatt et kostnadsestimat på kr 342 813 inkl. mva. per bygg.

Sameierne mottok den 16.12.18 innkalling til ekstraordinært sameiermøte 30.12.18 fra styret, som tidligere var varslet i mail av 22.11.18. Styret hadde i den forbindelse utarbeidet en tidslinje vedlagt innkallingen, hvor den løpende fremgangen frem til sameiermøtet var beskrevet:

Frem til mars 2018

- I desember 2017 mottar styret melding om skade i leilighet A
- I januar 2018 meldes det om skade i B
- Firma T. befarer skadene på vegne av Firma G.

Mars 2018

- 6/3 rekvirerer styret takstingeniør L. for å befare flere leiligheter og tak for å sammenlikne skader
- Endelig rapport med forslag til utbedring mottas fra takstingeniør L. 22/3

April 2018

- 1/4 avholdes sameiermøte og det besluttes at tak skal utbedres i henhold til plan - dvs utbedre gradrennene i henhold til takstingeniør Ls beskrivelse.
- 6/4 avholdes møte med Firma F. med formål om å inngå kontrakt for utbedring av tak for første bygg. Hensikten med å ta ett tak først var å gi en kvalitetssikret pris for de neste byggene.
- Smeltesesong: Det tikker inn med melding om lekkasjer
- 10/4 gjennomfører Firma F. nok en befaring, og problemene med takene antas være større enn først antatt. Styret beslutter at takstingeniør L. skal befare samtlige tak og iverksetter innsamling av nøkler
- 17/4 sender vi formell bestilling av befaring til takstingeniør L.

Mai 2018

- 8/5 mottar vi foreløpige rapporter fra takstingeniør L. Rapportene er uten forslag til tiltak.
- 9/5 ringer takstingeniør L. til (styremedlem M.) og informerer om at gjeldende brannkrav på oppføringstidspunktet sannsynligvis ikke er overhold, (smitte mellom leiligheter på loft). Takstingeniør L. tilbyr seg å kontakte et lokalt firma i (...) som kan vurdere dette. Styret ber takstingeniør L. sørge for at det utarbeides nødvendig brannrapport og at lokalt firma, arkitektfirma A., kan benyttes til dette.

Mai 2018 (forts)

- Styret maser på takstingeniør L.
- 23/5 gjennomfører takstingeniør L. befaring med arkitektfirma A. ved (H.). (H.) gir tilbakemelding om at han ikke ønsker å uttale seg om saken.
- 24/5 tar styret kontakt med A. i Takstfirma N. for å forhøre seg om han kan påta seg jobben med brannteknisk vurdering av (sameiet).
- 28/5 mottar Styret oppdragsbekreftelse fra Takstfirma N. Takstfirma N. vil foreta befaring i samarbeid med takstingeniør L. Det foreligger ikke sluttokumentasjon for (sameiet) og (A.) rapportering vil bli basert på besiktigelse og antakelser mhp materialer i bygget.

Juni 2018

- 8/6 mottas endelig brannrapport fra Takstfirma N.
- 12/6 mottas endelige rapporter fra takstingeniør L. fra samtlige loft med forslag til tiltak for utbedring.
- 26/6 beslutter Styret at rådgivende ingeniør firma P. i (...) skal kontaktes for å forespørre om de kunne utarbeide et totalentreprengr grunnlag for utbedring av samtlige tak og branntekniske forhold i (sameiet). Styret ønsket videre at brannteknisk rapport fra Takstfirma N. kvalitetssikres.

Juli 2018

- 4/7 gjennomføres møte med firma P. for gjennomgang av oppdraget. Firma P. ønsker å befare en leilighet før de gir pristilbud og fremdrift for sitt arbeid. Brannrådgivningsfirma TØ. fra (...) benyttes som brannrådgiver. Tidspunkt for befaring blir i dagene før fellesferien avtalt til 10. august.

- 30/7 gjennomføres det befaring sammen med Firma F. for å undersøke om det er benyttet duk i vegg, om det er isolasjon mellom skillevegg på veranda og andre forhold påpekt i rapporten fra Takstfirma N. Info oversendes firma P.

August 2018

- 10/8 gjennomføres befaring med firma P. og brannrådgivningsfirma TØ. På bakgrunn av befaringen ble omfang av rådgivers arbeider og fremdrift for rådgivers arbeider fastlagt og avtale om utførelse av arbeidene ble inngått. Det ble avtalt følgende:

- Revidere brannrapporten på bakgrunn av utførte undersøkelser/kartlegging
- Vurdere takdukens egnethet
- Utarbeide skisser for teknisk løsning for rehabilitering av tak og utbedring av det branntekniske.
- Utarbeide totalentreprisegrunnlag med nødvendige vedlegg - tentativt i løpet av uke 40 - (5.10.18).

September 2018

- Primo september utarbeider styret de generelle delene av totalentreprisegrunnlaget.
- 27/9 gjennomføres arbeidsmøte med firma P. for gjennomgang av foreløpige grunnlag og tegninger.
- I etterkant av møtet ble 5 aktuelle entreprenører i (...) kontaktet for å forhøre seg om de ville regne på jobben. Fire av disse bekreftet at de var interesserte.

Oktober 2018

- 5/10 gjennomføres arbeidsmøte med firma P. for gjennomgang av totalentreprisegrunnlaget en siste gang før ferdigstilling.
- 9/10 sendes totalentreprisegrunnlaget til 4 aktuelle entreprenører i (...) med tilbudsfrist 2. november
- 19/10 gjennomføres tilbudsbefaring. Tre av entreprenørene hadde før tilbudsbefaringen gitt tilbakemelding om at dette ble en for stor jobb for dem og de hadde ikke kapasitet til å påta seg oppdraget.
- I etterkant av befaringen ringer Styret til 12 entreprenører i området (...). 8 stk ønsker å få tilsendt grunnlaget for å vurdere om de skulle gi tilbud.
- 23/10 til 25/10 - grunnlag sendes de 8 entreprenørene - samtidig utsettes tilbudsfristen til 14. november.

November 2018

- 2/11 avholdes ny tilbudsbefaring.
- 12/11 tilbudsfrist utsatt til 16. nov etter ønske fra en entreprenør.
- 16/11 mottar Styret tilbud fra flisfirma FF.
- Ultimo november ble avklaringer rundt tilbudet fra flisfirma FF. gjennomført.

I innkallingen ble det videre vedlagt et tilbud for utbedring av tak og brannsikkerhet med sum pr leilighet kr 308 197 iht. alternativ A og kr 323 819 iht. alternativ B.

I protokollen fra sameiermøtet sendt til sameierne i mail av 9.1.19 fremgikk det under juridiske vurderinger vedrørende takkonstruksjonene og brannsikkerhet:

For de som har kjøpt leilighet i løpet av de siste 5 år er advokatens soleklare råd at de bør varsle krav om erstatning til selger, enten via eierskifteforsikring eller via egen advokatforbindelse.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 8.2.19.

Kjøper har i hovedsak anført at leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var videre ingen rimelig grunn til at selger ikke kjente til feilkonstruksjonen. Reklamasjonsfristen startet ikke å løpe før det ekstraordinære sameiermøtet 30.12.18. Det var først da kjøper var klar over hvilke utbedringsarbeider som måtte til for å utbedre skadene, samt omfanget av kostnadene som ville påløpe for den enkelte

seksjonseier. Det var først på dette tidspunktet det fremsto temmelig klart at det forelå en kjøpsrettslig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 308 197, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd og 4-9. Sameierne ble gjort kjent med manglene i sameiermøtet den 1.4.18, og ble holdt kontinuerlig oppdatert av styret. Beboerne ble videre forelagt tilstandsrapporter om manglene hhv. den 8.6.18 og 12.6.18. Kjøper overtok boligen i 2016, og det måtte legges til grunn at de hadde god kjennskap til styret og deres aktiviteter. Beboerne skulle ha blitt holdt kontinuerlig oppdatert av styret. Selskapet har videre mottatt reklamasjoner fra andre i sameiet langt tidligere, og så tidlig som våren 2018. Reklamasjonen innsendt i februar 2019 måtte dermed anses for sent fremsatt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde blitt gjort kjent med takstrapportene fra styret, og kom dermed til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

I den forbindelse har kjøper bestridt å ha mottatt rapportene datert 8.6.18 og 12.6.18, som ble oversendt styret i sameiet. Fra kjøpers brev av 7.11.19 siteres:

Sameierne har, med unntak vedleggene som inneholder bilder av hvert bygg, aldri mottatt rapporten som gjelder takkonstruksjonen. Rapporten som gjelder brannsikringen ble oversendt til sameierne 5.2.19. Samme dato mottok sameierne de nevnte vedleggene.

I innkallelsen til sameiermøte fra styret den 16.12.18 fikk sameierne tilgang til en link til konkurransegrunnlaget samt kostnadsoverslag for de to alternativene rundt utbedringen. Først på dette tidspunktet fikk kjøper informasjon om hvilke utbedringsarbeider som måtte til for å utbedre skadene, samt omfanget av kostnadene som ville påløpe for hver enkelt seksjonseier.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det følger av nevnte bestemmelse at kjøper må fremsette reklamasjon innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Det følger av Rt. 2010 s. 103 at yttergrensen for hva som er rimelig tid er cirka tre måneder. Reklamasjonen ble i den foreliggende saken fremsatt den 8.2.19. Dette innebærer at reklamasjonen er rettidig dersom kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen tidligst den 8.11.18. For ordens skyld bemerker nemnda at femårsfristen i avhl. § 4-19 andre ledd er overholdt. Boligen ble overtatt den 15.8.16.

Spørsmålet er etter dette når reklamasjonsfristen startet å løpe. I Rt. 2011 s. 1768 uttales det i avsnitt 29 at kjøperens kunnskap om en feil eller en skade ikke i seg selv medfører at reklamasjonsfristen begynner å løpe. Et "*symptom*" på mangel er ikke uten videre nok til at fristen starter. Lovens kunnskapskrav gjelder ifølge nevnte rettsavgjørelse det forhold "*at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren*". Det tilføyes at dette i noen tilfeller uten videre vil kunne konstateres, mens kjøper i andre tilfeller må undersøke årsaks- og ansvarsforhold nærmere. Det uttales også at det her ikke er rom for noen inngående juridisk analyse. Det er tilstrekkelig at det "*fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden*". Høyesterett understreker i de neste avsnittene at det ikke må stilles for små krav til indikasjon på mangel før fristen starter. Nemnda legger til grunn at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har "*kunnskap om faktiske forhold som gir*

ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen, eventuelt utfyllt med bakgrunnsrett vedrørende krav til tingens tilstand mv.", jf.

Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 35, hvor det er sitert fra Monsens artikkel "Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser", Jussens Venner 2010 s. 147 flg.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om reklamasjonen er rettidig.

Flertallet – bestående av Nygaard, van der Lagen-Larsen og Walderhaug – bemerker:

Flertallet har funnet saken vanskelig, særlig sett i lys av at nemndas saksbehandling er skriftlig.

I den foreliggende saken er det uomtvistet at sameierne på et sameiermøte den 1.4.18 ble varslet om at det var mangelfulle forhold ved takene, og det ble besluttet at hver sameier skulle betale kr 30 000 for utbedring av dette. I sekretariatets vurdering av kjøpers klage heter det om den videre fremdriften i saken:

Den 12.6.18 mottok sameiet endelig rapport fra takstingeniør L., som bl.a. påpekte at duken på taket var lagt feil, samt ødelagt takstein. Sekretariatet legger til grunn at kjøper ble gjort kjent med denne rapporten, da vi ikke kan se at kjøper har bestridt dette. Om utbedringen ble det opplyst om behov for fjerning av takstein, lekter og sløyfer, omlegging av gradrenner, pipebeslag, vindskier o.l. Videre ble det opplyst at "det benyttes nye materialer i forbindelse med gjenoppbyggingen i takene". Dette er opplysninger som tilsa at takene måtte bygges helt på nytt, og som ville utgjøre en betydelig kostnad for sameiet. Selv om kjøpers leilighet ikke var direkte rammet av lekkasjene, var det klart at et slikt utbedringsprosjekt ville betales av sameiet i sin helhet, og herunder også av kjøper.

Videre inneholdt rapporten et kostnadsestimat på kr 342 813 ink. mva. per bygg. Det er fire leiligheter i hvert bygg.

Flertallet legger det samme faktum til grunn for sin avgjørelse med unntak av tidspunktet for kjøpers mottak av rapporten, jf. nedenfor.

For så vidt forholdene vedrørende brannsikringen, er disse berørt i takstfirma N.s rapport av 8.6.18. Det heter følgende i sekretariatets vurdering:

I brannrapporten ble det opplyst om avvik fra brannforskriftene på oppføringstidspunktet på flere punkt, samt opplyst om ytterligere mulige avvik hvor det krevdes fysisk inngrep i konstruksjonen for å kontrollere. Om utbedringsarbeidene ble det opplyst at det antagelig var nødvendig å underkle balkongbjelkene, demontere ytterkledningen og yttertak, og skifte dører og vinduer.

Brannsikring er videre et vesentlig punkt ved en boligs sikkerhet, og klart noe som i utgangspunktet må utbedres. Ved rapporten fra N. måtte det dermed fremstå temmelig klart for kjøper at det forelå en mangel ved bygningens konstruksjon som ville medføre betydelige utbedringskostnader for sameiet.

De store utbedringskostnadene kombinert med at bygget var relativt nytt fra 2008, tilsier at det måtte fremstå temmelig klart at dette var mangler selger kunne holdes ansvarlig for. Særlig dersom manglene på taket og brannsikringen ses i sammenheng.

Selv om det nøyaktige omfanget av utbedringskostnadene ikke var fastslått før sameiermøtet 30.12.18, hadde kjøper dermed fått tilstrekkelig informasjon om mangel og omfang på et mye tidligere tidspunkt. At det først var på sameiermøtet kjøper fikk oppfordring til å kontakte boligselger kan heller ikke tillegges vekt.

Flertallet slutter seg til dette. Sekretariatet har for sin vurdering lagt til grunn at kjøper fikk oversendt rapportene av 8.6.18 og 12.6.18 kort tid etter at de var mottatt av sameiets styre. Kjøper har i klagen til nemnda anført at det er uriktig. I klagen anføres det:

Sameierne har, med unntak vedleggene som inneholder bilder av hvert bygg, aldri mottatt rapporten som gjelder takkonstruksjonen. Rapporten som gjelder brannsikringen ble oversendt sameierne 05.02.19. Samme dato mottok sameierne de nevnte vedleggene.

Flertallet legger kjøpers forklaring til grunn hva gjelder tidspunktet for mottak av de to rapportene med vedlegg.

Selskapet har i brev av 15.3.19 og 7.5.19 samt i korrespondanse for Finansklagenemnda fremholdt at sameierne har vært holdt kontinuerlig oppdatert av styret om sakens utvikling siden sameiermøtet den 1.4.18. I selskapets brev av 7.5.18 er det fremholdt at styret i sameiet har bekreftet dette. Flertallet kan ikke se at kjøper har imøtegått selskapets beskrivelse av hendelsesforløpet verken i klagen av 9.6.19 til Finansklagenemnda eller i klagen til nemnda den 7.11.19, ut over at det i sistnevnte brev er opplyst at rapportene og bilagene fysisk ble mottatt kort tid før reklamasjonen.

Som fremholdt over, er nemndas saksbehandling skriftlig. Flertallet finner at det på bakgrunn av sakens dokumenter er noe krevende å ta stilling til hvilken informasjon kjøper på de ulike tidspunktene hadde om de anførte mangelfulle forholdene. Slik saken er forelagt nemnda, finner flertallet det imidlertid mest sannsynlig at det er riktig som fremholdt av selskapet – og som ikke er imøtegått av kjøper – at sameierne etter sameiermøtet i april 2018 er holdt kontinuerlig oppdatert om sakens utvikling av styret. Det vises i denne forbindelse til tidslinjen som var utarbeidet i anledning sameiermøtet i desember 2018, som illustrerer at de anførte mangelfulle forholdene vedrørende taket og brannsikringen har nødvendiggjort utstrakt aktivitet fra styret i sameiet, og at det er forholdsvis omfattende arbeider som er planlagt. Dette underbygger etter flertallets syn at det har vært en jevnlig informasjonsflyt til den enkelte sameier. Selv om det er uklart hvilken informasjon som rent faktisk er formidlet videre av styret til enhver tid, må det etter flertallets syn legges til grunn at det ble gitt informasjon om hovedtrekkene i rapportene av 8.6.18 og 12.6.18 ikke alt for lang tid etter at rapportene ble mottatt av styret. Som det fremgår av sitatet fra sekretariatets vurdering over, inneholdt rapporten av 12.6.18 også et estimat over utbedringskostnadene for takene. Utbedringskostnadene for brannsikringen var på dette tidspunktet ikke kjent, men ut fra opplysningene i rapporten 8.6.18 var det, slik flertallet ser det, sannsynlig at kostnadene ikke ville bli ubetydelige.

Slik saken er opplyst, har flertallet – dog under tvil – kommet til at det i alle fall i løpet av sensommer/tidlig høst 2018 må ha fremstått for kjøper som en realistisk mulighet at selger ville være ansvarlig for skaden når en ser forholdene ved taket i sammenheng med problematikken rundt brannsikringen. Selv om det på dette tidspunktet ikke var endelig avklart hvilket omfang utbedringsarbeidene ville få, og følgelig heller ikke størrelsen på utbedringskostnadene, må det for kjøper ha fremstått som temmelig klart at arbeidene og kostnadene ville bli betydelige. Det vises i denne forbindelse til 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 skaden angis, eller at reklamasjonen på annen måte utdypes eller at størrelsen på krav om prisavslag angis. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøper kan komme til å fremme et mangelskrav.

På denne bakgrunn har flertallet under tvil kommet til at reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Mindretallet har også funnet saken vanskelig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at styret i sameiet har informert sameierne skriftlig om utviklingen i saken i tidsrommet fra rapportene ble forelagt for styret sommeren 2018, til innkalling til ekstraordinært sameiermøte ble sendt ut den 16.12.18. Hva slags informasjon som har tilflytt sameierne fra styret i denne tidsperioden, og om alle har fått den samme informasjonen, er derfor uklart. Det faktum at det i denne saken er tale om et sameie bestående av fritidsleiligheter, tilsier også at det vil kunne være

mindre informasjonsutveksling muntlig mellom sameierne, enn hva som er normalt i et sameie der man har sin faste bopel. Slik saken er opplyst er det etter mindretallets syn ikke tilstrekkelig klart at kjøper må ha fått nok informasjon til å forstå at avvikene kunne være tilstrekkelig vesentlige til å utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, før han mottok innkalling til ekstraordinært sameiermøte i desember 2018. Mindretallet har derfor kommet til at reklamasjonen er fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Mindretallet går ikke nærmere inn på vurderingen av om avvikene samlet sett medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand en kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).