

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-546

22.6.2022

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

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

Lekkasje fra takterrasse – utmåling av prisavslag ved mangel tilknyttet sameiets fellesareal – fordeling etter sameiebrøk? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet i Øygarden kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 17.4.20. Utover høsten 2020 ble det avdekket lekkasje i leiligheten under kjøper, som stammet fra kjøpers veranda. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte bl.a. at boligen var i vesentlig dårligere stand enn avtalt. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke forelå en vesentlig mangel på bakgrunn av boligens alder. I tillegg var det ikke dokumentert noe verdiminus ved boligen, ettersom sameiet utbedret skaden, og et evt. prisavslag måtte etter selskapets syn være begrenset til kjøpers andel av sameiets kostnader. Nemndas flertall kom til at kjøpers mangelskrav ikke var begrenset til sameiebrøken, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 982, krav om erstatning for advokatutgifter kr 73 125, samt forsinkelsesrente fra 25.7.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra takterrasse, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i Øygarden kommune oppført i 2005.

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

Felleskostnader

Kr 1 500,- Mnd

Disse dekker: felles strøm, brøyting, felles byggforsikring, lekeplass, vei-, kloakkpumpe-service og vedlikehold fellesareal

(...)

Informasjon om sameiet

(...) Sameiet består kun av 8 stk seksjoner fordelt på 2 stk firemannsboliger. Tomtearealet er på 2 449 m2

pent opparbeidet og felles for sameiet. Sameiet har verken vedtekter eller husordensregler. For ordens skyld opplyses det også om at sameiets styreleder og forretningsfører er selger av denne boligen.

I tilstandsrapporten fremgikk det at "*Terrasse, balkonger og utvendige trapper*" var vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Altan på 17,5 m2 av betongdekke med skiferheller, rekkverk av malt trevirke.

Bod på 4 m2.

Anmerkninger:

- Noe ujevn overflate på skiferheller.

"*Etasjeskillere*" ble også gitt TG 1 med følgende opplysninger:

Etasjeskillere av betongelementer mot u-etg.

Etasjeskillere av bjelkelag/ trevirke mellom 1 etg og loft.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?". Selger hadde også krysset av "nei" på spørsmål om det "foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.20, og overtatt av kjøper den 17.4.20.

Kjøper har forklart at det utover høsten 2020 ble avdekket lekkasje i leiligheten under kjøpers bolig. Etter hvert antok man at lekkasjen kom via kjøpers veranda ned til leiligheten under. Det ble reklamert til selskapet den 16.12.20.

Kjøper fikk vite at skaden hadde vært meldt til sameiets bygningsforsikring i 2018. Det hitsettes fra skaderapport datert 26.4.18:

Ft sier at de har hatt lekkasje før, det var fra terrasse, har målt i vegger og tak i stue og soverom, har ikke funne noe skadelig fukt i konstruksjonen.

Selger var på dette tidspunkt både eier av boligen, og satt også senere som styreformann i sameiet i perioden april 2019 til april 2020.

Sameiets forsikringsselskap engasjerte takstmann K., som utarbeidet rapport datert 10.12.20:

Her er det en pågående vanninntrengning gjennom utettheter i bygningskonstruksjoner som takterrasse og yttervegger.

Etter vår vurdering har dette pågått i flere år, og skaden ble meldt inn i Frende i april 2018.

Før befaring ble gjennomført har beboere engasjert en håndverker til å rive deler av kledning i front på terrassedekket.

Det er tydelig å se at det oppstår vanninntrengning gjennom utettheter i tettesjiktet til terrassedekket, da det er renninger på betong, og avflassing av maling i malt panel som er i himling under terrassen.

Eksakt lekkasjepunkt for vanninntrengningen er ikke avdekket, da det først må utføres rivning av kledning i tilknytning til terrassen.

Innvendig i leilighet (...) i 1etg. er det synlige vannskader i vinduskarm, foring og listverk på vindu i stue og på soverom, og det er renninger fra ventil.

(...)

Den bakenforliggende årsaken til vanninntrengningen er som følge av håndverksfeil.

Vanninntrengningen gjennom terrassedekket og i overganger mot yttervegger er som følge av feil ved utførelser, eller ved bruk av feil produkt til tetting.

De avdekkede vannskadene har etter vår vurdering utviklet seg til å bli verre etter at skaden ble oppdaget første gang i april 2018.

Forsikringsselskapet avsto dekning i brev til sameiet datert 14.12.20.

Sameiet engasjerte deretter takstmann O., som utarbeidet rapport datert 11.3.21:

Det er synlig membran under fliser på terrassen, men membranen ligger uten tilstrekkelig sikring/beslag mot yttervegger og den er ikke tilstrekkelig festet mot gesims i front. Det er årsakssammenheng mellom pågående lekkasje fra terrasse/fasade og følgeskader i yttervegg i etasjen under.

(...)

Før befaringen ble gjennomført var ytterkledning i front langs stue/og soverom revet. Fjerning av ytterkledningen viser at det er råteskader i stenderverk samt topp -og bunnsvill som tyder på at lekkasjen har pågått over lang tid.

Sameiet inngikk 8.4.21 en avtale med L. AS om utbedring av skadene etter lekkasjen til kr 415 056. Av dette beløpet knyttet kr 249 606 seg til årsaksskader og kr 165 450 til følgeskader.

Kjøper har forklart at sameiet tok opp lån for å finansiere utbedringen, og dette medførte økte fellesutgifter for sameierne. Kjøper har fremlagt følgende uttalelse fra sameiet:

(Kjøpers) andel renter og avdrag over 8 år er 85 152 + 6000 (hennes direkte kost på fliser) totalt 91 152. + andel av takst utgifter TPV 18000:8= 2250

Sameiets bygningsforsikringselskap Frende endret sitt avslag i saken 12.10.21 til en utbetaling til sameiet på kr 14 074.

I klagesvaret opplyste selskapet følgende om selgers kjennskap til lekkasjen:

Selger ble først styreformann i sameiet april 2019 og er ikke kjent med rapporten fra 2018. Det ble ikke innhentet noen nye rapportert knyttet til dette før salget.

Kjøper fremsatte et forslag om forlik overfor selskapet, ved at selskapet utbetalte kr 91 643 som fullt og endelig oppgjør. Dette ble avslått av selskapet.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til kostnadenes størrelse, og boligens alder. Kjøper anførte også at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt utmålingen av prisavslaget, anførte kjøper at kravet ikke var begrenset til kjøpers andel av kostnadene etter sameiebrøken, jf. Rt-2010-1305. Kjøper viste også til LE-2021-77607, hvor retten uttalte at det ikke hadde betydning at det var inngått en avtale mellom sameiet og kjøper. Ifølge kjøper hadde sameiets styre vist "*stor interesse*" for saken, og kjøper risikerte et etteroppgjør med sameiet. Sakens faktum var dermed direkte sammenlignbart med faktum i LE-2021-77607. Kjøper anførte videre at det ikke skulle gjøres noe standardhevingsfradrag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnadene på kr 400 982, jf. avhl. § 4-12, men med fradrag for utbetalingen fra Frende på kr 14 074. I tillegg krevde kjøper erstatning for advokatutgifter på kr 73 125, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente fra 25.7.21.

Selskapet har anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at kjøper ikke hadde hatt et økonomisk tap som oversteg kjøpers andel av kostnadene på ca. kr 90 000. Selskapet bemerket at det i LE-2021-77607 var inngått en avtale mellom sameiet og kjøper om tilbakebetaling av tilkjent prisavslag. Selskapet viste særlig til at Høyesterett i HR-2016-901-A uttalte at kjøper ikke "*skal ha kompensert mer enn sitt økonomiske tap*". Tilsvarende fremgikk av HR-2020-443-U og LE-2018-159442-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at kjøpers krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 ikke var begrenset til sameiebrøken. Hva gjaldt betydningen av at deler av kostnadene var knyttet til sameiets fellesarealer, viste sekretariatet særlig til dommen fra Eidsivating lagmannsrett i LE-2021-77607, som omhandlet samme tvistespørsmål.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer begrunnelsen. Nemnda er videre enig i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet lagt til grunn at kjøper skal tilkjennes de fulle utbedringskostnadene på kr 400 982, selv om sameiet allerede har

bekostet utbedringen, og kjøpers forholdsmessige andel er angitt til kr 91 643. I begrunnelsen av 12.5.22 er det vist til følgende:

Som et klart utgangspunkt vil sekretariatet bemerke at prisavslag som misligholdsbeføyelse – i motsetning til hva som er tilfellet ved krav om erstatning – ikke oppstiller et vilkår om at kjøper har lidt et økonomisk tap. Det er ifølge forarbeidene tilstrekkelig at "mangelen utgjør eit verdiminus", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107, og det gjelder "intet krav om at kjøperen har lidt et tap", Rt. 2010 s. 1305 avs. 52.

Videre er utgangspunktet ved utmålingen av prisavslag for feil eller mangler som er tilknyttet fellesareal i et sameie, at kjøper kan ha krav på de fulle utbedringskostnadene dersom mangelen er nært tilknyttet boenheten, jf. Rt. 2003 s. 387, som gjaldt nettopp en lekkasje fra en takterrasse slik som i nærværende sak, samt Rt. 2010 s. 1305, som gjaldt utbedring av rotteskader i gulvkonstruksjonen.

Det kan videre nevnes at også Rt. 2007 s. 1587 gjaldt lekkasje fra en takterrasse, hvor Høyesterett konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel, selv om kjøpers andel av utbedringskostnaden iht. eierbrøken kun utgjorde ca. 2,4 % av det fulle beløpet, og utbedringen i tillegg gikk under utbyggerens garantiansvar.

Som selskapet har vist til, uttalte imidlertid Høyesterett ved vurderingen av krav om prisavslag i HR-2016-901-A at en kjøper skal "ikke ha kompensert mer enn sitt økonomiske tap", jf. avs. 27, bl.a. begrunnet med at "de ulike beføelsene [prisavslag og erstatning] i større grad enn opprinnelig tilsiktet må ses i sammenheng". Saken gjaldt konkret spørsmålet om en utbetaling fra sameiets forsikringsselskap skulle komme til fradrag ved utmålingen, hvor altså selskapet ble gitt medhold.

Dommen skapte noe tvil om utgangspunktet i tidligere Høyesterettspraksis om utmåling av prisavslag ved fellesarealer kunne opprettholdes fullt ut, eller om det må oppstilles et vilkår om økonomisk tap på samme måte som ved krav om erstatning. Spørsmålet er bl.a. drøftet i LB-2016-67390, hvor retten etter en konkret vurdering utmålte prisavslag for de fulle kostnadene hva gjaldt feil ved gulv, men forholdsmessig etter sameiebrøk for feil ved drenering og brannsikring. Se også drøftelsen i Simonsen: "Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom" (2019) s. 57.

Høyesteretts begrunnelse i HR-2016-901-A avs. 27 er for øvrig kritisert i juridisk teori. Se NiP nr. 3/2016 (Bergsåker): (...)

Nemnda drøftet betydningen av Høyesteretts uttalelse i HR-2016-901-A ved utmåling av prisavslag for mangler knyttet til fellesareal i FinKN 2017-056:

"Hovedspørsmålet blir etter dette om prisavslaget skal utmåles med grunnlag i totale utbedringskostnader, eller etter en fordeling ut fra sameiebrøken. Førstvoterende i Høyesterett uttaler i Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 44, under henvisning til Rt. 2003 s. 387, at de totale utbedringskostnadene er avgjørende for prisavslaget når mangelen er "forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten". Slik nemnda forstår opplysningene i saken, oppfyller både rømningsveien og utettheten disse vilkårene for fullt prisavslag. Både problemet med rømningsvei og de påklagde utetthetene gjelder spesifikt for denne seksjonen. (...) Høyesteretts dom HR-2016-901-A gjelder utmåling av prisavslag etter avhendingsloven, men problemstillingen er en annen enn i Rt. 2010 s. 1305. Heller ikke dommen fra 2016 rokker ved det som kan utledes av dommen fra 2010."

Nemnda har altså i sin praksis lagt til grunn at kjøper kan kreve prisavslag for de fulle utbedringskostnadene når det gjelder mangler som er "forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten", en setning som går igjen i både Rt. 2003 s. 387 avs. 30, og Rt. 2010 s. 1305 avs. 43-44. Se også Bergsåker (2013) s. 205-206 og Benestad Anderssen (2008) s. 288.

Vi viser her til eksempelvis FinKN 2015-021 (lekkasje fra altan/fasade), FinKN 2017-056 (tak og rømningsvei), FinKN 2019-607 (drenering), FinKN 2020-26 (drenering), FinKN 2020-709 (taklekkasje), FinKN 2021-468 (bad/etasjeskille), og FinKN 2021-536 (rotteskader i skillevegg). Ved slike typer mangler hvor feilen/skaden er nært tilstøtende den aktuelle boligseksjonen, vil altså et evt. ansvar på sameiets side ikke begrense selgers ansvar. Dette fremgår uttrykkelig av Rt. 2003 s. 387 avs. 30:

"Et eventuelt ansvar for sameiet begrunnet i manglende vedlikehold, kan ikke begrense kjøperens rettigheter etter avhendingslova. Det er ikke holdepunkter for at selgers ansvar etter avhendingslova er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar."

Tilsvarende i Rt. 2010 s. 1305 avs. 44, hvor det videre i avs. 53 presiseres at det "ikke (..) spiller noen rolle at sameiet har betalt for utbedringen". At selgers mangelsansvar ikke er subsidiært, medfører følgelig at kjøper fritt kan velge om hele kravet rettes mot selger eller mot sameiet.

Motsetningsvis har nemnda utmålt prisavslag begrenset til sameiebrøken for "mangler som berører samtlige sameiere", jf. Rt. 2010 s. 1305 avs. 46. Vi viser her til eksempelvis FinKN 2016-480 (felles rørledning) og FinKN 2018-504 (felles garasje). Nemndas praksis er altså i tråd med den tidligere nevnte dommen i LE-2021-77607 (som også gjaldt lekkasje fra takterrasse), og dommen redegjør utførlig for problemstillingen.

Når det gjelder HR-2020-443-U og LE-2018-159442-2, som selskapet har vist til, vil vi bemerke at disse dommene gjaldt krav om erstatning – ikke prisavslag – og rettens begrunnelse for å ikke tilkjenne kjøper kostnadene var at det ikke forelå et økonomisk tap på kjøpers side, jf. avhl. § 7-1.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om utmåling av prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes flertall, leder Jakobsen og Venås, bemerker:

Flertallet har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Flertallet er enig med selskapet i at tilkjenning av de fulle utbedringskostnader vil kunne innebære at kjøper får en tilfeldig berikelse. Samtidig ville den motsatte konklusjon innebære at selger får en tilfeldig fordel fordi sameiet valgte å utbedre en mangel som selger i utgangspunktet var fullt ut ansvarlig for. Momentet kan derfor ikke tillegges all verdens vekt. I tillegg kan det, slik saken er opplyst, ikke ses bort fra at sameiet vil rette krav mot kjøper i ettertid. Flertallet mener uansett det må legges adskillig rettskildemessig vekt på dommen i LE-2021-77607, som har flere likhetstrekk med herværende sak. I dommen uttales bl.a. følgende:

Selgerens – og eierskifteforsikringsselskapets – ansvar må først og fremst vurderes ut fra den avtalen som er inngått mellom selger og kjøper. Hvis det, som her, er på det rene at oppfyllelsen av avtalen ikke er i samsvar med det avtalte, er det grunnlag for kontraktsrettslige misligholdsbeføyelser. Lagmannsretten er enig med tingretten når den fremholder at det grunnleggende tvistetemaet, selgers kontraktuelle mangelsansvar sett opp mot sameiets utbedringsplikt, ikke bør tilsløres. Selgeren har et kontraktsrettslig ansvar for å oppfylle avtalen i samsvar med dens innhold, og det er dette ansvaret som eierskifteforsikringsselskapet – mot betaling av premie – har overtatt risikoen for.

De ankende parterers anførsel vil dessuten stride mot det helt grunnleggende synet i Takterrassedommen og i Rottedom II om at selgers ansvar ikke er subsidiært i forhold til sameiets ansvar, og som Høyesterett ikke tok avstand fra AmTrust-dommen.

Dommen ble anket til Høyesterett, men anken ble nektet fremmet. Flertallet mener den rettssetning som lagmannsretten her forfekter, nemlig at prisavslag som misligholdsbeføyelse utelukkende må vurderes ut fra kontrakten mellom kjøper og selger, har gode grunner for seg. Annerledes stiller det seg for erstatning som misligholdsbeføyelse, ettersom det her fremkommer direkte av lovgrunnlaget at det skal tas utgangspunkt i hva som er kjøpers reelle økonomisk tap. Endelig mener flertallet at saken skiller seg fra FinKN 2020-117 (krav om prisavslag grunnet utbyggingsplaner), ettersom verdiminuset i den saken falt helt bort som en følge av etterfølgende omstendigheter.

Flertallet er enig med mindretallet i at det er en relevant problemstilling hvorvidt følgeskader skal inngå i prisavslaget, og mener bl.a. det kan reises spørsmål ved om kun kjøpers forholdsmessige andel av sameiets kostnader her bør inngå. I praksis blir det spørsmål om rekkevidden av rettssetningen om "*nært knyttet til boenheten (..)*" når det er tale om følgeskader nedover i konstruksjonen. Forholdet er imidlertid ikke problematisert av partene. Videre oppfatter flertallet saksforholdet i dommen i LE-2021-77607 slik at det også der var slik at det dreide seg om følgeskader i underliggende boenheter. Kjøper fikk likevel dekket de fulle kostnadene. Dette fremgår ikke tydelig av dommen, men flertallet oppfatter det slik ettersom under det "*Sakens bakgrunn*" angis at sameiet har betalt til sammen ca. kr 570 000 for utbedringen av både

skadeårsak og følgeskader, og det er dette beløpet kjøper tilkjennes. Dette momentet nevnes også helt kort i rettens begrunnelse:

I vår sak skyldes skaden en konstruksjonsfeil i oppbyggingen av takterrassen i 6. etg. Selv om den aktuelle skaden – lekkasjen – fikk konsekvenser for andre, laveliggende, leiligheter i bygget, er det ikke tvil om at skaden var lokalisert på et sted som (kjøper) hadde eksklusiv tilgang til. Det kan således ikke sies at feilens tilknytning til den solgte seksjonen er "fjernere".

Flertallet finner derfor ikke grunnlag for å ekskludere følgeskadene, verken helt eller delvis, under utmålingen av prisavslaget.

Når det gjelder den konkrete utmålingen av prisavslaget og spørsmålet om fradrag for standardheving, har flertallet delt seg.

Nemndas leder, Jakobsen, er enig med sekretariatet i at det må foretas et visst fradrag for standardheving. Det vises til den praksis og de momenter som sekretariatet har vist til i sin vurdering. Jakobsen finner likevel at sekretariatets fradrag er satt noe høyt, og antar det i denne saken bør ligge på omtrent 10 % av utbedringskostnadene. Prisavslaget settes derfor til kr 360 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemndas medlem, Venås, er av den oppfatning at det ved den konkrete utmålingen av prisavslaget ikke er grunnlag for standardhevingsfradrag. Selskapets begrunnelse for fradrag er at terrassen og tilhørende membran blir ny, og at dette innebærer et redusert fremtidig vedlikeholdsbehov. Når det gjelder en eventuell fordel av økt levetid på terrassen, bemerker Venås at terrassen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten forut for salget. Det ga kjøper forventninger om at utskiftning og/eller omfattende vedlikehold uansett lå relativt langt frem i tid. Den utskiftning som har skjedd etter kjøpet, eliminerer ikke fremtidig vedlikeholds- og utskiftingsbehov, men skyver eventuelt slike behov ut i tid. Den eventuelle fremtidige fordel må uansett neddiskonteres (omregnes til nåverdi), sml. LH-2021-151306. I denne saken fremstår det da tvilsomt om kjøper har oppnådd noen særlig fordel som en følge av økt levetid, om en sammenligner med de berettigede forventningene kjøper hadde til terrassens tilstand. Prisavslaget må derfor settes til kr 400 982.

I tråd med begrunnelsene ovenfor, er det flertall i nemnda for å tilkjenne kjøper et prisavslag på kr 360 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper tilkjennes i tillegg forsinkelsesrente. Kjøpers krav om erstatning fører ikke frem, jf. avhl. § 4-14.

Mindretallet, Sjøvold, bemerker:

Mindretallet er enig med flertallet i at forholdet utgjør en mangel som berettiger prisavslag, men mener prisavslaget skal begrenses til kjøpers andel av sameiets utbedringskostnader fordelt etter eierbrøken.

Mindretallet legger avgjørende vekt på Høyesteretts dom i HR-2016-901-A, og mener denne i utgangspunktet oppstiller grunnlaget for hvordan prisavslaget skal beregnes i denne saken. Mindretallet peker i denne sammenheng på at prisavslagets formål er å sette kjøper i samme stilling som om han hadde fått kontraktsmessig oppfyllelse, i andre sammenhenger ofte uttrykt som at prisavslaget skal gjenopprette balansen i avtaleforholdet. Gjenopprettingshensynet vil være ivaretatt dersom kjøper satt igjen med en utbedret terrasse, og dekning av sine faktiske kostnader til denne utbedringen. Slik mindretallet ser det, er det derimot ikke prisavslagets formål å begunstige kjøper med en tilfeldig berikelse, som i dette tilfelle løper opp i opptil flere hundre tusen kroner.

Mindretallet tar ikke med dette stilling til om et prisavslag i alle situasjoner skal begrenses til kjøpers økonomiske tap, og viser til at flere modeller kan legges til grunn når man skal fastsette

størrelsen på et prisavslag, jf. Hagstrøm: "*Obligasjonsrett*" (3. utg.) s. 432 flg. Poenget er slik mindretallet ser det at en avgrensning av prisavslaget til kjøpers faktiske tap i denne saken gir det konkret riktigste og rimeligste resultat og gjenoppretter balansen i avtaleforholdet, noe som er prisavslagets funksjon som misligholdsanksjon.

Vedrørende flertallets betraktninger om at Høyesteretts dom skal være kritisert i juridisk teori viser mindretallet til at dette åpenbart ikke er noen universell vurdering av dommen i teorien og viser til at dommen er sitert i Nordtveits noter til avhendingsloven § 4-12 i Gyldendal rettsdata, der det gis en relativt fyldig redegjørelse for dommen tilsynelatende uten at noen slik kritikk fremkommer.

I den foreliggende saken har sameiet utbedret den aktuelle skaden. Så langt mindretallet kan se har dette skjedd uten protest og forutsetningsvis ut fra en erkjennelse fra sameiets side av at utbedringen av lekkasjen hørte under sameiets vedlikeholdsplikt for bygningskroppen. En slutning som framstår som uttrykk for en riktig rettsforståelse, jf. LB-2016-81835 og Wyller:

"*Eierseksjonsloven*" s. 241 flg. Mindretallet legger til grunn at sameiet ikke har fremmet noe krav mot kjøper, og at det heller ikke kommer til å gjøre det. Et slikt krav framstår – slik saken er opplyst – uansett å være uten noe rettslig grunnlag i eierseksjonslovens regler. Henvisninger til at sameiets styre har utvist "*stor interesse*" for sakens utfall framstår i denne sammenheng som for vage til at det kan legges noen vekt på dem. For fullstendighets skyld peker mindretallet på at det heller ikke framstår å være noe grunnlag for noe krav mot kjøper, gitt at skaden skyldes forhold som hører under sameiets vedlikeholdsplikt.

Mindretallet mener betraktninger om at kjøpers krav mot selskapet ikke er subsidiært i forhold til et krav mot sameiet ikke er relevant i en situasjon der sameiet reservasjonsløst har utbedret skaden før kravet mot selskapet kommer på spissen. Situasjonen er således en annen enn bl.a. i LB-2016-67390-1 der sameiet hadde erkjent vedlikeholdsansvar men ikke foretatt noen utbedring, og for så vidt også i LE-2021-77607 der sameiet hadde forskuttert utbedringskostnadene, men med en underliggende avtale om at sameiet skulle søke å få disse tilbake over forsikringen.

Når det gjelder grunnlaget for flertallets utmåling av prisavslaget bemerker mindretallet at kravet fordeler seg med kr 249 606 på "*årsak*", som antas å være knyttet til utbedring av selve terrassen, mens kr 165 450 er knyttet til følgeskader. Det framgår ikke helt klart hvor disse følgeskadene er lokalisert, men det forutsettes at de helt eller delvis er i den eller de leiligheter som ligger under terrassen. Mindretallet mener at kjøper i denne saken under ingen omstendighet kan ha noe krav på at prisavslaget skal omfatte skader i andre leiligheter enn sin egen. Andre leiligheter er – naturlig nok – ikke en del av kontrakten mellom kjøper og selger. Eventuelle følgeskader i disse skyldes i vår sak vedlikeholdsmangler som sameiet hefter for, og som sameiet også har utbedret uten kostnad for kjøper. Kjøper har ikke noe økonomisk ansvar for disse skadene, og det er da for mindretallet bortimot uforståelig at kjøper skal være berettiget en utbetaling på opptil kr 165 000 for skader på noe som ikke er en del av kontraktsgjenstanden, som han ikke har noe ansvar for, og som noen andre har utbedret. Mindretallet bemerker at spørsmålet om utmåling for følgeskader ikke er problematisert av selskapet, og det erkjennes at dette med fordel kunne vært gjort. Da man uansett er i mindretall også i dette spørsmålet, finner mindretallet imidlertid ikke å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).