

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-643

19.6.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Vedlikeholdsansvar for takterrasse – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

En leilighet fra 2003 ble solgt «som den er» for kr 11 mill., og overtatt av kjøper 17.6.19. Boligen ble markedsført med «258 kvm takterrasse». I selgers egenerklæring var det opplyst om en lekkasje på takterrassen som hadde blitt utbedret 10-12 år før salget, som ble ordnet av sameiet. Kjøper kontaktet megler og fikk opplyst at ansvar for vedlikehold av takterrassen var underlagt sameiet i henhold til deres vedtekter. Etter overtakelsen oppsto det en diskusjon innad i sameiet om vedtektene skulle tolkes dithen at takterrassen måtte vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. På årsmøtet i april 2022 ble det fremmet forslag til endring av vedtektene som gjaldt vedlikeholdsansvaret. Kjøper reklamerte til foretaket den 19.4.23, og anførte at selger ga uriktige opplysninger om forholdet ved salget. 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 322 732, i tillegg til prisavslag for fremtidig utbedring, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om takterrasse, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 2003.

I salgsprospektet ble leiligheten bl.a. markedsført som en «Toppleilighet med 258 kvm takterrasse!», og om leilighetens «Høydepunkter» ble det bl.a. opplyst om «Privat takterrasse på 258 kvm». Under «Standard» ble det bl.a. opplyst at «Terrassen er belagt med betongelementer samt membran og deretter terrassebord og steinheller.», samt at «Terrassebordene ble malt og behandlet høsten 2018 av faglært.»

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

Boligen disponerer en privat takterrasse med utgang fra stue som vender mot syd/-vest og fra kjøkken som vender mot nord/-øst med tregulv og noe heller samt leegger.

Terrassen er målt opp til ca. 258 m².

Terrassen er forøvrig utstyrt med elektrisk markise pd stueside.

Frittstående redskapsbod målt opp til ca. 3 m³.

Utvendig bod målt opp til ca. 2 m³.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering: Terrasse med tiltenkt funksjon.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2002. På spørsmål om kjennskap til «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade» svarte selger «Ja», med beskrivelsen «Platting skifte for 10-12 år siden. Ny membran.» På spørsmål om kjennskap til om det var «utført arbeid på takteking/takrenner/beslag», svarte selger «Ja», med beskrivelsen «Lekkasje felles takterrasse for 9-10 år siden. Utbedret.» På spørsmål om hvem arbeidet var utført av, svarte selger «Sameiet ordnet reparasjon + håndverkere.»

Kjøper har opplyst at de ønsket å avklare ansvarsforholdene for boligens terrasse før kjøpet, og at de derfor kontaktet megler med spørsmål om dette. Kjøper har fremlagt e-post fra megler datert 20.5.19, hvor megler opplyste at han vedrørende ansvar for takterrassen, hadde fått bekreftet at det var sameiet som sto ansvarlig for utbedring og vedlikehold av dekker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.19, og overtatt av kjøper den 17.6.19.

Kjøper har opplyst at de «i tiden etter kjøpet» ble gjort oppmerksom på at det forelå tolkningstvil ved punktet i vedtektene som gjaldt ansvar for terrassen. De hadde fått høre at styret i sameiet mente at vedtektene var tvetydige, og at ordlyden åpnet for at seksjonseier alene måtte være ansvarlig for terrassen, eller at sameiet var ansvarlig for terrassen. Ifølge kjøper fikk de også informasjon om at terrassedekkene var av eldre årgang, og bar preg av manglende vedlikehold og at materialene nærmet seg endt levetid. Kjøper har fremlagt protokoll fra sameiets årsmøte den 21.4.22, hvor det bl.a. var fremmet forslag til endringer av vedtektene vedrørende ansvar for terrasser. Det ble ikke fattet vedtak, men saken skulle tas opp på nytt på ekstraordinært årsmøte mot sommeren.

Kjøper har opplyst at de i forkant av generalforsamlingen som skulle avholdes i april 2023, fikk informasjon om at tolkningsspørsmålet ved vedtektenes formulering skulle avgjøres. Ifølge kjøper hadde sameiets styreleder bl.a. bedt kjøper om hjelp til å formulere forslag til nytt punkt i vedtektene. Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og styreleder, hvor det fremgikk at styreleder den 16.4.23 uttalte bl.a. følgende:

TERRASSEGULV/MEMBRAN 6 ETG:

Gulvene er av eldre årgang og bærer pret av manglende vedlikehold og at materialene nærmer seg endt levetid. (...)

Det har oppstått tvil om det er seksjonseierne i 6. etasje som har ansvaret for å skifte ut terrassegulvet når det er nødvenidg, eller om det er sameiets ansvar. Juridiske utredninger fra to advokatfirmaer slår fast at vedtektene er tvetydige, dvs. at det ikke er klart om det er sameiets eller de tre seksjonseierne ansvar å skifte ut hele terrassegulvet når det er nødvendig.

For å fjerne denne tvilen må årsmøtet presisere vedtektene. På årsmøtet i 2022 foreslo styret alternative forslag til nye vedtektsformuleringer. Disse forslagene ville føre til en klar plassering av ansvaret. Ingen av alternativene fikk tilstrekkelig flertall for å bli vedtatt. Vedtektene ble ikke endret og er dermed fortsatt tvetydige.

Styret fremmer ikke forslag om nye vedtektsformuleringer på årsmøtet i år. Det er behov for grundigere diskusjoner om hvordan vi skal håndtere saken og komme fram til en løsning som kan få bred oppslutning blant sameierne.

Jeg finner det ikke riktig å fremme forslag om å skifte ut terrassegulvene i 6. etasje se lenge vedtektene er uklare. Det var et praktisk og økonomisk poeng å gjøre det samtidig med rehabiliteringen av fasadene, men det kunne vi ikke gjøre på grunn av de uklare ansvarsforholdene. Vi må få en presisering av vedtektene, dvs. entydig ansvars plassering for vi kan gå i gang med utskifting av terrassegulvene.

Kjøper har fremlagt protokoll fra sameiets årsmøte den 18.4.23.

Kjøper reklamerte over forholdet overfor megler ved e-post datert 19.4.23. Kjøper kontaktet deretter boligkjøperforsikringen, og det ble da reklamert overfor foretaket den 10.10.23.

Kjøper har fremlagt protokoll fra sameiets årsmøte den 17.4.24, og påpekt at det da ble vedtatt ny formulering til punktet om ansvaret for terrassegulvet i 6. etasje, herunder at seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av fastmontert terrassedekke, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for terrassemembran og isolasjon. Ifølge kjøper ble det etter dette konstatert at kjøper måtte bekoste utbedringer og vedlikehold ved terrassen for egen regning.

Kjøper har opplyst at ettersom terrassedekket var modent for utskiftning, innhentet de et pristilbud fra byggmester N på kr 322 732 inkl. mva. for utbedring av terrassedekket.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av uriktig opplysning om terrassen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har anført at reklamasjonsfristens utgangspunkt var da generalforsamlingen i april 2024 vedtok at sameiet ikke skulle dekke kostnader tilknyttet terrassen. Subsidiært har kjøper anført at reklamasjonsfristen startet å løpe i april 2023, da det var først på dette tidspunkt de hadde tilstrekkelig kunnskap om forholdene. I alle tilfeller har kjøper anført at reklamasjonsinnsigelsen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har anført at megler hadde opptrådt grovt uaktsomt når han bekreftet overfor kjøper at terrassen var sameiets ansvar, når dette ikke var tilfellet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 322 732 for utbedringskostnader, samt et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for fremtidig tap som følge av vedlikeholdsansvar, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til at overtakelse fant sted 17.6.19, og at reklamasjonen ble fremsatt 16.4.23, fire år senere. Foretaket har vist til at det forelå tilstrekkelig informasjon for kjøper til å reagere i 2021, og under alle omstendigheter senest i 2022. Foretaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at megler ikke fikk opplysningen fra styret i 2019, samt at dette ble underbygget av at forholdet ble behandlet først to år senere av styret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariat ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Ut ifra dokumentene i saken hadde kjøper faktisk kunnskap om at det var tvil om tolkningen av vedtektene senest årsmøtet den 21.4.22. Reklamasjonen fremsatt ett år senere var dermed fremsatt etter utløpet av den relative reklamasjonsfristen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over uriktig opplysning om at det er eier av leiligheten og ikke sameiet, som har ansvaret for vedlikehold og utbedring av takterrasse tilknyttet leiligheten, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har prinsipielt fremholdt at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper ønsket etter det opplyste å avklare ansvarsforholdene for boligens takterrasse før kjøpet, og kontaktet derfor megler. Megler svarte i e-post av 20.5.19 at han vedørende takterrassen hadde fått bekreftet at det var sameiet som sto ansvarlig for utbedring og vedlikehold av dekker. Kjøper overtok boligen den 17.6.19. Partene synes enige om at kjøper reklamerte i april 2023. Vi bemerker at foretaket har oppgitt reklamasjonstidspunktet til 16.4.23, men vi antar at dette er feilskrift for 19.4.23, som er datoen på e-posten hvor kjøper reklamerte overfor megler. Reklamasjonen ble følgelig fremsatt tre år og 10 måneder etter overtakelsen. For ordens skyld vil vi bemerke at det følger av nemndas praksis at reklamasjon til

eiendomsmegleren regnes som reklamasjon til foretaket, se f.eks. FinKN 2011-456. Vi vil også bemerke at reklamasjon overfor foretaket ble fremsatt 10.10.23, fire år og fire måneder etter overtakelsen.

Foretaket har anført at reklamasjonen er for sent fremsatt, da kjøper allerede i 2021 hadde mulighet til å gjøre seg kjent med at det forelå usikkerhet om hvem som var ansvarlig for takterrassen, og senest i 2022 burde ha blitt kjent med forholdet.

Sekretariatet vil bemerke at kjøper har opplyst at de «i tiden etter kjøpet» ble gjort oppmerksom på at det forelå tolkningstvil ved punktet i vedtektene som gjaldt ansvar for terrassen, og at de «fikk høre» at sameiets styre mente vedtektene var tvetydige, herunder at ordlyden åpnet for at seksjonseier alene måtte være ansvarlig for terrassen, eller at sameiet var ansvarlig for terrassen. Det er ikke opplyst når kjøper konkret ble gjort oppmerksom på/fikk høre dette.

Slik vi kan se er ikke ansvarsforholdet tilknyttet takterrassen behandlet i fremlagte protokoller fra sameiets årsmøter i 2020 eller 2021. I henhold til protokoll fra sameiets årsmøte den 21.4.22, ble det på dette møtet fremmet forslag til endringer av vedtektene vedrørende ansvar for terrasser, men uten at vedtak ble fattet. Det ble i stedet bestemt at saken skulle tas opp på nytt i ekstraordinært årsmøte mot sommeren. I styreleders e-post til kjøper datert 16.4.23, fremgår det at styret på årsmøtet i 2022 hadde foreslått alternative forslag til nye vedtektsformuleringer, men at vedtektene ikke ble endret, og at de derfor fortsatt var tvetydige.

Etter en samlet vurdering av sakens opplysninger, fremstår det for sekretariatet som at kjøper sannsynligvis tidligere, men senest på årsmøte den 21.4.22, fikk faktisk kunnskap om at det var tvil om tolkningen av vedtektene tilknyttet ansvarsforholdet for takterrassen, og at opplysningen de fikk av megler før kjøpet dermed kunne være feil. Kjøpers reklamasjon over forholdet den 19.4.23, omtrent ett år senere, er dermed for sent fremsatt. Vi vil påpeke at det ikke stilles strenge krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda er enig i at reklamasjonen er for sent fremsatt og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om det kan være noe uklart når reklamasjonsfristen startet å løpe, er det imidlertid klart at den i alle fall startet å løpe i april/mai 2022. Reklamasjonen er fremsatt i april 2023 og er følgelig ikke rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det er holdepunkter for at selger eller selgers kontraktsmedhjelpere har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det er ingen konkrete holdepunkter i saksdokumentene for at selger var kjent med at det var tvil om tolkningen av vedtektene om ansvarsforholdet for takterrassen på salgstidspunktet. Sett i lys av styreleders e-post til kjøper datert 16.4.23 kan det for øvrig synes som at tolkningstvilen oppsto etter at styret i 2020 fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport for bygget, hvor det bl.a. ble konstatert at gulvene på takterrassen var av eldre årgang og bar preg av manglende vedlikehold, samt at materialene nærmet seg endt levetid. Dette trekker i retning av at forholdet ikke var kjent på salgstidspunktet.

Nemnda er etter dette kommet til at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kan avhjelpe kjøpers for sene reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers krav er dermed tapt grunnet for sen reklamasjon.

Nemnda bemerker avslutningsvis at slik saken er opplyst, er det vanskelig å se at mangelskravet uansett kunne ha ført fram. Som det er redegjort for ovenfor, synes klarheten om tolkingen av vedtektenes ordlyd på det aktuelle punktet først å ha oppstått etter at kjøper hadde overtatt leiligheten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).