

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-762

2.7.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Lekkasje fra takvindu/avvik ved takkonstruksjon – dødsbo – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet oppført i 2008 ble solgt for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.22. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble opplyst ved salget at boligen hadde god standard. Vinduer og takvinduer ble gitt TG 1, og i egenerklæringen ble det opplyst om tidligere lekkasje rundt takvindu som var utbedret av borettslaget. Kjøper oppdaget i midten av februar 2023 lekkasje fra ett takvindu, og i midten av april ble det avdekket lekkasje ved et annet takvindu. I innkallingen til borettslagets generalforsamling den 24.5.23 ble kjøper gjort kjent med at lekkasjen gjaldt flere leiligheter, og det ble vedtatt at takvinduene skulle skiftes den 3.7.23. Kjøper reklamerte til foretaket den 17.7.23. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og fremsatt krav om prisavslag for sin andel av borettslagets låneopptak. Foretaket har bestridt kravet, og har i hovedsak anført at kjøper ikke reklamerte innen rimelig tid. Nemndas flertall kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 291 017, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Møre og Romsdal oppført i 2008.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en toppleilighet over 2 plan med «fin standard».

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen har generelt god standard ut ifra bygningens referansenivå, og det fremgikk bl.a. at det var lagt ny parkett i loftstuen etter en taklekkasje i 2019. Vinduer ble vurdert til TG 1, og det ble bl.a. opplyst om takvinduer av type velux eller tilsvarende montert i loftsetasje.

I egenerklæringsskjemaet var det oppgitt at boligen ble solgt som et dødsbo/ved fullmakt. Under punktet «Tilleggs kommentar» fremgikk følgende:

Vet at det har vært lekkasje rundt takvindu i 2.etasje. Borettslaget har foretatt utbedringsarbeid.

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.22, og overtatt av kjøper den 30.11.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra ett av takvinduene. Kjøper har forklart at forholdet ble oppdaget den 12.2.23.

Kjøper tok kontakt med Ø byggfirma AS, som senere har forklart at lekkasje fra et annet vindu ble oppdaget i april 2023. I e-post fra Ø byggfirma AS fremgikk følgende:

Hei.

Av det jeg kan finne ut så begynte det lille vinduet mot vest hos [Kjøper] å lekke rundt den 12. februar 2023, det er vel en søndag og da var vel jeg der for å bekrefte dryppingen.

Men jeg har gått igjennom det jeg har av eposter og sms'er og klarer ikke å finne den der det står at det store vinduet har begynt å lekke igjen. Mulig det ble varslet muntlig. Men det var etter at det lille begynte å lekke, og nye problemer med det store vinduet var nok dråpen som gjorde at vi innså at hele taket måtte byttes. Ut i fra den informasjonen så dukket nok lekkasjen på det store vinduet opp i midten av april 2023, men jeg klarer ikke tidsfeste det helt.

I innkalling til borettslagets generalforsamling 24.5.23 ble kjøper gjort kjent med at lekkasjen gjaldt flere leiligheter. Det ble fremlagt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 3.7.23 hvor det ble vedtatt at yttertakinget og takvinduene måtte skiftes. Borettslaget besluttet å ta opp et felleslån på kr 5 mill., og kjøpers andel av dette var kr 291 017. Det ble fremlagt pristilbud fra Ø byggfirma AS på til sammen kr 4 647 510 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til foretaket den 17.7.23.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2, og at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper viste bl.a. til at skadeomfanget gikk ut over hva kjøper med rimelighet måtte forvente, og at bygningen var beskrevet som i generelt god stand. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen tidligst kunne starte ved innkallingen til generalforsamlingen den 24.5.23, da dette var det første tidspunktet kjøper fikk vite at det var en konstruksjonsfeil ved taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 291 017, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar, og har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til at kjøper allerede i februar 2023 oppdaget lekkasje fra takvinduet, og det måtte fremstå som en realistisk mulighet at selger ville være ansvarlig for lekkasjen. Under enhver omstendighet anførte foretaket at reklamasjonsfristen startet å løpe da det også oppsto lekkasje fra et annet takvindu to måneder senere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og la vekt på at mangelen knyttet seg til konstruksjonsfeil som gjaldt flere leiligheter, ikke lekkasjen i seg selv. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd grunnet taklekkasje, og om kjøper har overholdt reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøper måtte anses å ha reklamert rettidig og viste bl.a. til følgende i begrunnelsen:

Ut ifra det opplyste oppdaget kjøper i februar 2023 en lekkasje på ett av takvinduene. Slik sekretariatet forstår det, oppsto det en ny lekkasje i april 2023, uten at tidspunktet kan bekreftes.

(...)

Reklamasjonsfristens utgangspunkt må imidlertid knyttes til det aktuelle mangelsgrunnlaget, og ikke nødvendigvis tidspunktet kjøper oppdaget en feil/skade, jf. bla. FinKN 2015-491, LB-2012-032998. I nærværende sak synes mangelen å knytte seg til konstruksjonsfeilen, og at taket må skiftes ut i sin helhet, og ikke lekkasjen på takvinduet som sådan.

Ut ifra det som er fremlagt, synes dette først å ha blitt kommunisert ved generalforsamling i slutten av mai 2023. Vi kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at kjøper måtte ha vært kjent med avvik knyttet til at flere boliger led av konstruksjonsfeil før i slutten av mai. Vi finner etter en samlet vurdering at kjøper ved nøytral reklamasjon 17.7.23, har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Foretaket har i sin nemndsansmodning gjort gjeldende at reklamasjonsfristen må sies å ha startet da kjøper oppdaget den første lekkasjen i februar 2023, men i alle fall da den andre lekkasjen oppsto i april 2023. I alle fall er reklamasjonstidspunktet – 17.7.23 – for sent.

Som det fremgår av Rt. 2011 s. 1768 (avs. 29) starter den nøytrale reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd normalt å løpe når det som er avdekket må sies å medføre en realistisk mulighet for en mangel som selger er ansvarlig for. I nevnte dom avs. 32 viser Høyesterett videre til Ot.prp. nr. 44 (2001-02), om lov om forbrukerkjøp, s. 179, der det heter:

Det kan ikke kreves at kjøperen i enhver detalj skal kjenne til de faktiske forhold som er nødvendig for å avgjøre om det foreligger en kjøpsrettslig mangel. Det som må kreves, er at de faktiske forholdene står såpass klare for kjøperen at han eller hun har oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel.

Det bærende hensynet bak en såpass kort frist er hensynet til selger og muligheten for bevissikring og utbedring. Den korte fristen kompenseres ved at det stilles små krav til innholdet i en nøytral reklamasjon.

Det springende punktet er altså om de to lekkasjene kjøper avdekket i hhv. februar og april 2023 ga kjøper tilstrekkelige holdepunkter for at det kunne være tale om en mangel selger var ansvarlig for, eller om fristen ikke kan sies å starte før selve skadeårsaken – konstruksjonsfeilen – ble avdekket gjennom informasjon på generalforsamlingen i mai 2023.

Nemnda har i denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet viser til følgende utgangspunkt beskrevet av sekretariatet, som flertallet slutter seg til:

Vi finner at kjøper, ut fra det samlede opplysningsbildet, kunne ha forholdsvis høye forventninger til eiendommens standard. Det vises blant annet til boligens alder, og at utvendige forhold hadde fått TG 1. Når kjøper kort tid etter overtakelsen avdekket lekkasje, finner vi at dette gir en klar oppfordring til å gjøre innsigelser gjeldende overfor motpart, det vises her til FinKN 2025-91.

I tillegg til at takvinduene var gitt TG1 i tilstandsrapporten, ble det eksplisitt angitt i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært en lekkasje rundt takvindu i andre etasje, men at dette hadde blitt utbedret av borettslaget. I en slik kontekst mener flertallet at kjøper hadde en klar oppfordring til å reklamere da det 12.2.23 ble avdekket en lekkasje gjennom takvinduet. Alvorlighetsgraden av lekkasjen underbygges av at kjøper umiddelbart kontaktet Ø byggfirma AS for å undersøke forholdene. Etter det opplyste var Ø byggfirma AS også i leiligheten i april 2023, selv om firmaet ikke har kunnet tidfeste en konkret dato. Selv om den underliggende skadeårsaken ikke ble kjent for kjøper før generalforsamlingen i mai 2023, må det i lys av de positive opplysningene i salgsdokumentene om tilstandsgrad og spesifikk utbedring ha fremstått alarmerende med lekkasje akkurat der det forelå en tilsikret utbedring.

Samlet sett finner flertallet derfor at det på lekkasjetidspunktet fremsto som realistisk for kjøper at man sto overfor et avvik selger heftet for. Reklamasjonsfristen anses derfor å ha startet i februar 2023, og fristen var dermed utløpt da reklamasjon ble fremsatt i juli 2023.

Kjøpers krav må derfor anses bortfalt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er i hovedsak enig i sekretariatets vurdering.

Etter mindretallets syn medførte ikke lekkasjen fra takvinduet at kjøper burde forstå at det kunne være et avvik ved noe annet enn selve takvinduet. Det var opplyst at det tidligere hadde vært en lekkasje fra takvinduet, men at dette var utbedret. Det var ikke opplyst noe om utbedringsmetode eller hvem som utførte selve utbedringen, og takkonstruksjonen var av nyere dato (fra 2008). For kjøper var det derfor mest nærliggende å anta at lekkasjen fra takvinduet skyldtes mangelfull utbedring etter forrige lekkasje, og ikke at det var et symptom på svikt i andre bygningsdeler. Det er heller ikke noe i saken som underbygger at en utbedring av et utett takvindu overstiger terskelen for egenandelen på kr 10 000. Mindretallet mener derfor at det for kjøper ikke måtte fremstå som en realistisk mulighet at selgeren ville være ansvarlig for å utbedre det utette takvinduet.

At kjøper avsto i lengre tid fra å reklamere på dette forholdet medfører etter mindretallets syn uansett ikke annet enn at kjøper taper reklamasjonsretten for mangelen som gjaldt utett takvindu. Etter mindretallets syn var det først ved innkallingen til generalforsamling i borettslaget at kjøper hadde tilstrekkelig kunnskap til at reklamasjonsfristen for takkonstruksjonsfeilen kunne begynne å løpe. Saken er litt lite opplyst når det gjelder de nærmere detaljer om takkonstruksjonsfeilen, men mangelsforholdet som er gjenstand for utbedring synes ikke å være utett takvindu, men feil ved selve takkonstruksjonen som medførte at hele taket i borettslaget måtte legges om, noe som må anses som et annet mangelsforhold enn utett takvindu. Mindretallet har derfor kommet til at det ikke er reklamert for sent over takkonstruksjonsfeilen, og slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 170 000 (etter fradrag for egenandelen).

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).