



# NORGES HØYESTERETT

Den 22. desember 2011 avsa Høyesterett dom i

**HR-2011-02394-A, (sak nr. 2011/1210), sivil sak, anke over dom,**

Am Trust International Underwriters Ltd.  
Anticimex Forsikring AB Norsk NUF

(advokat Arne Meidell – til prøve)

mot

Guro Fagerbakke  
Håvard Kleppe  
Kurt Tore Thomassen  
Siri Meyer Sørensen  
Ingrid Raknes

(advokat Jakob Chr. Christensen  
– til prøve)

## STEMMEGIVNING:

- (1) Dommer **Endresen**: Saken gjelder krav om heving av kjøp av tre aksjeleiligheter. Det var allerede for de tidligere instanser enighet om at leilighetene var beheftet med slike mangler at det var grunnlag for heving om kjøperne hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd. For Høyesterett er saken ytterligere tilskåret, slik at tvisten nå er begrenset til uenighet om utgangspunktet for fristberegningen.
- (2) De tre avhendede andelene er alle en del av Boligselskapet Ladegårdsgaten 64-76 AS (Boligselskapet), som eier syv hus langs Ladegårdsgaten i Bergen. Bygningsmassen er eldre murbygg oppført i perioden 1920–21, og består i alt av 38 leiligheter.
- (3) Multikonsult AS, som var engasjert av Boligselskapet for å avklare grunnforholdene og omfanget av setningsskader på bygningsmassen, konkluderte i en rapport 23. november 2009 slik:

”Differansesetningene har medført skader på bygningene med blant annet brudd i golv, søyler, vegger og piper. Loddavvik i yttervegger er målt til å være på opptil 17 mm/m (totalt 170 mm). Største delen av setningsskadeutviklingen på de snart 90 år gamle bygningene har skjedd siden 1996. Bygget har i dag så store skader at det neppe er teknisk-økonomisk forsvarlig å rehabilitere det. Det vil trolig være billigere å rive husene i rekken og sette opp nye.”

- (4) Av rapporten fremgikk det for øvrig at setningsprosessen ikke var avsluttet, men måtte forventes å pågå i mange tiår.
- (5) Selgerne av de tre leilighetene hadde alle tegnet eierskifteforsikring. Da kjøpernes krav om heving ikke ble imøtekommet, tok de ut stevning mot forsikringsselskapene.
- (6) Bergen tingrett avsa den 2. juni 2006 dom med slik domsslutning:
- ”1. **Am Trust International Underwriters Ltd dømmes til innen 2 uker å betale Ingrid Raknes kr 1 600 000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 09.08.09 til betaling skjer mot at aksjen overføres heftefritt til den Am Trust International Underwriters utpeker.**
  2. **Am Trust International Underwriters Ltd dømmes til innen 2 uker å betale Kurt Tore Thomassen og Siri Meyer Sørensen kr 1 900 000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 09.08.09 til betaling skjer mot at aksjen overføres heftefritt til den Am Trust International Underwriters Ltd utpeker.**
  3. **Am Trust International Underwriters Ltd dømmes til å erstatte Ingrid Raknes og Kurt Tore Thomassen/Siri Meyer Sørensen sakens omkostninger med forfall 2 uker etter dommens forkynnelse.**
  4. **Anticimex Forsikring AB NUF dømmes til innen 2 uker å betale Guro Fagerbakke og Haavard Kleppe kr 1 820 000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 14.08.09 til betaling skjer mot at aksjen overføres heftefritt til den Anticimex Forsikring AB NUF utpeker.**
  5. **Anticimex Forsikring AB NUF dømmes til å erstatte Guro Fagerbakke og Haavard Kleppe sakens omkostninger med forfall 2 uker etter dommens forkynnelse.”**
- (7) Forsikringsselskapene anket dommen til Gulating lagmannsrett, som 6. mai 2011 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. **Ankene forkastes.**
  2. **I sakskostnader for lagmannsretten betaler AmTrust International Underwriters Ltd og Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling Av Utenlands Foretak kr. 71.393,75 – kronersyttientusentrehundreogtittiretys/100 – til Guro Fagerbakke, Håvard Kleppe, Kurt Tore Thomassen, Siri Meyer Sørensen og Ingrid Raknes innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.”**
- (8) Forsikringsselskapene har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. Også for Høyesterett er saken begrenset til om det er reklamert i tide, og for Høyesterett har det skjedd den ytterligere forenkling at tvisten nå er begrenset til utgangspunktet for fristberegningen. Partene er nå enige om at det ikke er reklamert i tide om det ved vurderingen skal tas utgangspunkt i et informasjonsskriv sendt beboerne i november 2008, men at det på den annen side er reklamert i tide dersom fristen først begynte å løpe da beboerne mottok en orientering fra styret 3. april 2009.

- (9) De ankende parter, *Am Trust International Underwriters Ltd. og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (10) Senest ved mottakelse av informasjonsbrevet fra Boligselskapets styre i november 2008, var kjøperne av de tre leilighetene kjent med klare indikasjoner på at det forelå skader på bygningsmassen som utgjorde rettslige mangler, og fristen for å reklamere over manglene måtte da begynne å løpe.
- (11) Leilighetene var solgt "as is", men det er uten betydning for den rettslige vurdering. De konkrete avtalevilkår kan det ikke tas hensyn til; noe annet ville føre til at utgangspunktet for fristberegningen kunne bli ulikt. Dette får den konsekvens at reklamasjonsfristen begynner å løpe allerede ved indikasjoner på en feil ved bygget; det er ikke nødvendig at det kan slutes at skaden også utgjør en mangel basert på den konkrete salgsavtale.
- (12) Det er vesentlig for vurderingen at lovgiver har valgt den løsning at reklamasjonsretten kan tapes allerede før kjøperen har fått kunnskap om mangelen. Det avgjørende er etter loven når han burde ha fått slik kunnskap. Dette er et utslag av at reklamasjonsreglene er gitt i selgers interesse, og at selger skal kunne innrette seg etter at transaksjonen er endelig. Bevisshensyn og behovet for å verne selger mot at kjøper skal kunne spekulere på dennes bekostning trekker i samme retning.
- (13) Disse hensyn har vært ansett som så sentrale at det av forarbeidene til avhendingsloven klart følger at det er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe, at det foreligger symptomer på mangler. Kjøper kan da ikke vente med å reklamere til forholdet er nærmere avklart.
- (14) Selv om spørsmålet om utgangspunktet for reklamasjonsfristen ikke tidligere har vært forelagt Høyesterett, er det i en rekke dommer forutsatt at reklamasjonsfristen begynner å løpe straks det foreligger symptomer på mangler.
- (15) Også det forhold at en nøytral reklamasjon er tilstrekkelig – det kreves ikke at reklamasjonen skal være spesifikk med hensyn til konsekvensene av hva det reklameres over – bekrefter at intensjonen har vært at reklamasjonsplikten inntreffer allerede ved indikasjoner på at det foreligger mangler.
- (16) Konkret er det de ankende parters syn at i hvert fall informasjonsskrivet fra november 2008 ga så klare indikasjoner på at det forelå mangler at reklamasjonsfristen da begynte å løpe. I skrevet opplyses det om store sprekkdannelse og setninger som fortsatt er i utvikling. Det fremgår dessuten av skrevet at skadene var så alvorlige at disse hadde betydning for byggets og beboernes sikkerhet. At fristen begynte å løpe ved mottakelsen av dette skrevet følger nærmest med nødvendighet av at det reelle innhold i skrevet i all hovedsak er sammenfallende med den orientering kjøperne mottok i april 2009, som de nå aksepterer at ga tilstrekkelig informasjon.
- (17) Endelig anføres det at lagmannsretten har gjort seg skyldig i en logisk brist ved ikke å vektlegge at en av kjøperne hadde planer om å selge leiligheten, men valgte å stanse salgsprosessen på grunnlag av informasjonsskrivet fra november 2008.

- (18) Am Trust International Underwriters Ltd. og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Am Trust International Underwriters Ltd og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF frifinnes.**
  2. **Am Trust International Underwriters Ltd og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.**
- (19) Ankemotpartene, *Guro Fagerbakke og Håvard Kleppe, Kurt Tore Thomassen og Siri Meyer Sørensen og Ingrid Raknes*, har i det vesentlige henholdt seg til den begrunnelse lagmannsretten har gitt for sitt resultat, og har for øvrig gjort gjeldende:
- (20) Reklamasjonsregler er nødvendige, men reglene må fortolkes slik at de ikke virker som en felle. Det er sterkt ønskelig at et oppgjør kan gjennomføres basert på den materielt sett korrekte løsning, og reklamasjonsreglenes siktemål er å ramme den illojale kjøper.
- (21) De første symptomer på at det foreligger en mangel, vil normalt bare føre til at det oppstår en undersøkelsesplikt for kjøperen. Det må klare og sterke symptomer til for at det uten videre skal oppstå en reklamasjonsplikt. Det er for øvrig ikke tilstrekkelig at symptomene peker i retning av at det er feil ved det kjøpte. Symptomene må peke i retning av at det foreligger en kjøpsrettslig mangel basert på det konkrete utformede regelverk som er grunnlaget for transaksjonen. Feilen må ligge innenfor selgers risikoområde.
- (22) Konkret gjøres det gjeldende at informasjonsskrivet fra november 2008 var for vagt og ubestemt til at det kunne oppstå en reklamasjonsplikt. Skrivet må også sees på bakgrunn av at de undersøkelser som var grunnlaget for dette, var et arbeid som tok sikte på å avklare omfanget av nødvendig vedlikeholdsarbeid. Rapporten var basert på en overflatisk visuell kontroll, og kunne ikke med rimelighet forstås som en konklusjon på status vedrørende grunnforholdene. Kjøperne hadde ingen rimelig grunn til å anta at forholdene lå innenfor selgers risikoområde.
- (23) Informasjonsbrevet fra april 2009 har en helt annen karakter enn den orientering som ble gitt i november 2008. Denne rapporten er basert på grunnundersøkelser foretatt av uavhengig konsulent, og det forelå nå, selv om utredningsarbeidet ikke var avsluttet, klare hovedkonklusjoner. Det fremgår nå klart at setningsskadene fortsatt er under utvikling, og at disse er så alvorlige at det vil bli nødvendig med fullstendig refundamentering.
- (24) Guro Fagerbakke, Håvard Kleppe, Kurt Tore Thomassen, Siri Meyer Sørensen og Ingrid Raknes har nedlagt slik påstand:
- ”Anken forkastes.**
- Det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.”**
- (25) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (26) Saken står i en noe annen stilling for Høyesterett enn for de tidligere domstoler, og jeg utformer en selvstendig begrunnelse, selv om jeg, for det spørsmålet Høyesterett skal prøve, også kan gi min tilslutning til det vesentligste av den begrunnelse lagmannsretten har gitt for sitt resultat.

- (27) Det er på det rene, og partene er enige om dette, at avhendingsloven får anvendelse selv om det er aksjer med tilhørende boret, som er avhendet. Reklamasjonsbestemmelsen er inntatt i lovens § 4-19. Bestemmelsens første ledd er sålydende:

**”Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.”**

- (28) Denne rettslige standard sammenfaller med alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. En slik standard er utvilsomt valgt for å sikre at de konkrete omstendigheter skal kunne tas tilbørlig hensyn til, selv om det i noen grad må gå på bekostning av den forutberegnelighet som kunne vært oppnådd med en mer firkantet regel. At dette må få betydning for tolkingen, forutsettes i Ot.prp. nr. 66 (1990–1991), side 117:

**”Kva som nærare ligg i rimeleg tid vil måtte avhenge av ei konkret vurdering der ein m.a må leggje vekt på kva slags kjøpar ein har med å gjere (t d forbrukar eller næringsdrivande). Ein må i større grad kunne krevje rask reklamasjon frå ein profesjonell enn frå ein forbrukar. Vidare må det kunne leggjast vekt på kva slags sakkunnskap kjøparen har om eigeidomen, og kva slags eigeidom som vert kjøpt.”**

- (29) Ordlyden i bestemmelsen er klargjørende i den forstand at det klart fremgår at den kunnskap som aktualiserer reklamasjonsplikten må knytte seg til det at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren. En feil eller en skade på den eiendom som er solgt, vil prinsipielt sett ikke i seg selv utløse en reklamasjonsplikt, men enkelte feil vil naturligvis være av en slik art og vesentlighet at det uten videre kan konstateres at det også foreligger en mangel, mens avviket i andre tilfeller vil føre til at kjøper må undersøke årsaks- og ansvarsforholdene nærmere. Noen inngående juridisk analyse er det ikke rom for. Allerede det at det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden, vil normalt være tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe.

- (30) I Rt. 2010 side 103 la Høyesterett til grunn at reklamasjon normalt må skje innen tre måneder. Da dette også vil være utgangspunktet når det er på det rene at mangelsansvar kan gjøres gjeldende, tilsier hensynet til sammenheng i regelanvendelsen at det ikke stilles for små krav til hvor sterke indikasjoner som må foreligge for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe.

- (31) Hverken ordlyden eller forarbeidene gir for øvrig noen særlig konkret veiledning med hensyn til utgangspunktet for fristberegningen. De ankende parter har særlig påberopt at det i Ot.prp. nr. 80 (1986–87), om ny kjøpslov, vises til at symptomer er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe. Jeg leser ikke proposisjonen slik. Det ville da heller ikke være særlig klargjørende å knytte rettsvirkninger til et så upresist begrep som at det foreligger et symptom. Enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel, er naturligvis ikke tilstrekkelig, og da er en tilbake til en vurdering av hvor sterke og av hvilken art symptomene må være for at fristen skal begynne å løpe.

- (32) Et noe bedre holdepunkt gis i Ot.prp. nr. 44 (2001–2002), om lov om forbrukerkjøp, side 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.”**

(33) Dette rimer etter mitt syn godt med Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1933 side 1218, selv om den ikke direkte adresserer spørsmålet om fristens utgangspunkt. Saken gjaldt sopp i en gammel leiegård, som var blitt solgt. Høyesterett understreket på side 1223 at kjøperen i ”et spørsmåal av denne art maatte ha nogen tid til undersøkelse av soppens utbredelse og dens opprinnelse, forinnten spørsmålet om ansvar kunde reises”.

(34) Viggo Hagstrøm omtaler dommen i Obligasjonsrett, 2. utgave, side 356. Det fremgår her at Hagstrøm forstår dommen i Rt. 1933 side 1218 slik at den gjelder spørsmålet om når fristen begynner å løpe:

**”Det kreves som nevnt aldri at kreditor har full kunnskap om mangelen og dens konsekvenser; fristen kan derimot ikke ta til å løpe før kreditor har kunnet skaffe seg en viss oversikt som tyder på at det er en mangel (og for eksempel ikke senere oppståtte skader), og som indikerer omfanget, jf. Rt. 1933 side 1218...”**

(35) Etter mitt syn er for øvrig rettstilstanden, også i relasjon til avhendingsloven § 4-19 første ledd, godt oppsummert av Erik Monsen i hans artikkel ”Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser”, Jussens Venner 2010, side 147 flg. Han skriver her:

**”Relativ reklamasjonsfrist for å påberope mislighold i form av mangel starter å løpe senest på det tidspunkt kreditor oppdaget mangelen. Kreditor kan sies å ha oppdaget mangelen når han 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 utfylt med bakgrunnsrett vedrørende krav til tingens tilstand mv. Det er altså spørsmål dels om kreditors kunnskap om faktiske forhold, og dels om hans vurdering av kunnskapen.”**

(36) Med den presisering at ”temmelig klart” ikke kan leses som om det stod ”klart”, gir dette etter mitt syn god veiledning.

(37) Det gjenstår da, basert på den forståelse av avhendingsloven § 4-19 første ledd, som jeg her har gitt uttrykk for, å fastsette utgangspunktet for fristberegningen i den aktuelle tvist.

(38) Det vil fremgå av det jeg har gjengitt fra partenes anførsler, at informasjonsskrivene fra henholdsvis november 2008 og april 2009, vil stå sentralt for subsumsjonsspørsmålet. Informasjonsskrivene forstås imidlertid best på bakgrunn av det arbeid som allerede var igangsatt av Boligselskapets styre i 2006/2007 med sikte på å avklare vedlikeholdsbehovet på eiendomsmassen, og jeg skal gjøre kort rede for dette, før jeg gjengir de relevante deler av informasjonsskrivene.

(39) Løvaas Bygningsteknikk, som var engasjert av styret, utarbeidet en rapport datert 09.01.07 med det formål å fastsette tilstanden til byggene med enkle forslag til tiltak for å sette dem i god stand. I rapporten side 4 ble det konkludert med følgende vedrørende fasadene generelt:

**”For øvrig er fasadene preget av store setningsskader som kommer av at byggene har satt seg (seget) ulikt og har fått veggene til å sprekke. Det kan se ut som om nr. 66-70**

har satt seg mer enn nr. 64 og nr. 72-76. Selv om sprekkene mot gaten har vært forsøkt utbedret både med mørtel, maling og belegg, så har sprekkveksten fortsatt og må egentlig forutsettes å vokse i det uendelige selv om hastigheten vil reduseres hvis ikke rystninger fra økt trafikkbelastning skulle aksellerere dette. Det er også slik at denne typer sprekker er skrå, slik at det er vanskelig å kamouflere dem med nedløpsrør, beslag eller annet. ”

- (40) Løvaas Bygningsteknikk utarbeidet deretter en ny rapport datert 13.02.07, som gjelder oppfølging og koordinering av de ulike fagfelt for den videre rehabilitering. De undersøkelser som ble gjort var initiert av Boligselskapet med sikte på vedlikehold/oppgradering, og hadde ingen sammenheng med at flere av andelene i selskapet var overdradd. Siktemålet var ikke å avdekke mangler, men å få etablert det reelle vedlikeholdsbehov.
- (41) Den 27. november 2007 ble det holdt en ekstraordinær generalforsamling i Boligselskapet. Sammen med innkallingen til generalforsamlingen ble det sendt ut et informasjonsskriv om byggets vedlikeholdsbehov med forslag til tiltak. I skrivet ble det foreslått å iverksette rehabilitering, utbygge loftet for salg av leiligheter og foreta et låneopptak begrenset oppad til NOK 30 millioner. Forslaget ble vedtatt.
- (42) Våren 2008 ble Arne Smedvik fra Bergen og Omegn Boligbyggelag (bob) engasjert av Boligselskapet for å forestå oppfølgingen av rehabiliteringsarbeidet og ombygging av loftet. Smedvik engasjerte arkitekt til å utarbeide tegninger for ombygging av loft. Det ble avholdt en forhåndskonferanse med bygningsmyndighetene i Bergen kommune om planene. Der fremkom det at en ombygging av så stort omfang ville kreve ny regulering av området, og planene om utbygging av loftsleiligheter ble blant annet av denne grunn ikke videreført.
- (43) Under en befaring høsten 2008 ble Arne Smedvik i tvil om ikke bygget var i dårligere tilstand enn tidligere antatt. Boligselskapets styre konkluderte med at ytterligere undersøkelser var nødvendig, og Multiconsult ble engasjert for kontroll av setninger og grunnforhold.
- (44) Ved informasjonsskriv til beboerne i november 2008 ble det opplyst om status vedrørende rehabiliteringsarbeidet. I skrivet redegjøres det blant annet for de undersøkelser styret hadde initiert. Jeg kommer tilbake til dette, men ser først noe nærmere på hva undersøkelsene ledet til, og hvordan resultatene ble formidlet til beboerne.
- (45) Multiconsult påbegynte sine undersøkelser vinteren 2009 og fortsatte med setningsmålinger utover våren 2009. Foreløpig rapport fra Multiconsult forelå mars/april 2009.
- (46) Styret i Boligselskapet sendte ut et nytt informasjonsskriv til beboerne datert 3. april 2009, hvor det ble redegjort for hovedpunktene i rapporten Orienteringen kan sammenfattes slik:
- tilstanden er til dels dårlig og dårligere enn forventet,
  - setningene i grunnen, som er betydelige, pågår fortsatt, og vil fortsette i flere tiår fremover,
  - refundamentering er nødvendig for å sikre bygningsmassen,

- refundenteringen vil nødvendiggjøre omlegging av elektrisk opplegg, vann og avløp i kjellerne,
- refundenteringen må forventes å føre til ytterligere skader på bygningsmassen,
- vedlikeholdsprosjektet utsettes til etter at refundenteringen er gjort.

(47) Styret avslutter med å påpeke en praktisk viktig konsekvens:

**”Med de opplysninger som nå foreligger og usikkerhet om hvilke økonomiske konsekvenser dette vil få, vil det i praksis være vanskelig å få solgt leiligheter i selskapet.”**

(48) Som nevnt er partene nå enige om at beboerne ved dette rundskrivet fikk tilstrekkelig informasjon til at reklamasjonsfristen begynte å løpe. Jeg er enig i det, og spørsmålet kan ikke sees å være tvilsomt.

(49) Spørsmålet i saken er om allerede den informasjon beboerne fikk i november 2008, innebar en slik avklaring av et mulig ansvar for selger som avhendingsloven § 4-19 forutsetter for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe.

(50) Skrivet er gjengitt i sin helhet i lagmannsrettens dom; her finner jeg det tilstrekkelig å vise til de følgende sentrale avsnitt:

**”I ekstraordinær generalforsamling november 2007 la styret frem forslag til tiltak for nødvendig rehabilitering for å sikre forsvarlig vedlikehold av bygget. Følgende vedtak ble vedtatt: ’Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette rehabilitering, utbygging av leiligheter på loft for salg. Låneopptak oppad begrenset til nok 30 millioner.’**

**Styret har i samarbeid med prosjektledelse fra BoB og ulike fagekspertise utført en rekke oppgaver i arbeidet med å forberede igangsetting av rehabilitering.**

#### **Nye forhold**

**Ved befaringer, målinger i kjeller, loft, utomhus samt fasader i høst ble det avdekket til dels**

- store sprekkdannelser, både nye og tidligere reparerte sprekker
- setninger (bevegelser)
- loddavvik på fasader

**Dette er skader som har betydning for byggets og beboernes sikkerhet. På det meste heller bygget 17 cm inn mot gårdsplassen og bygget står til dels på ca 5-6 m dype dårlige masser. På bakgrunn av dette samt kunnskap om at deler av bygget, 64 til 70, er bygget over gamle mølledammer samt gammel korrespondanse fra byggetiden, 1920, som påviser setninger i grunnen mellom hus nr 68 og 70, ble det besluttet å engasjere Multiconsult til å gjennomføre grunnundersøkelser.**

**Grunnundersøkelsene og målinger vil danne grunnlag for hvilke tiltak som må iverksettes for å sikre bygget. Svaret på grunnundersøkelsen får vi i januar måned 2009. Setningsmålinger av bygget vil antagelig være klar i mai/juni 2009.**

#### **Veien videre og tidshorisont.**

**Prosjektering og innhenting av anbud i forhold til tak, fasadearbeid, vinduer, kjellere, inngangsparti, brannsikring (dører baktrapp/fortrapp/hovedtrapp) er i gang. Anbudsmateriell utarbeides av Siv.ing. Løvaas og ing Harald Molven. (fasadeekspertise og tømrerekspertise).**



**Anbudene forventes ferdig april 2009.**

**Det er knyttet stor usikkerhet til hvilke tiltak og kostnader som vil påløpe til å sikre huset. Først etter at de nødvendige undersøkelser av grunnforholdene er utført og kostnadsopplysninger foreligger, vil styret orientere og ta stilling ut fra dette. ”**

- (51) Det er de opplysninger som gis i dette skrivet, som må undergis en nærmere vurdering. Når analysen skal skje i relasjon til om opplysningene er egnet til å skape en slik avklaring at reklamasjonsfristen for leilighetskjøperne begynte å løpe, er det imidlertid klart at det ved vurderingen må tas hensyn til bakgrunnen for at brevet ble sendt og omstendighetene for øvrig.
- (52) Som redegjort for hadde det siden 2007 vært et pågående prosjekt i styrets regi om avdekking av vedlikeholdsbehov og gjennomføring av nødvendige tiltak. Beboerne var av styret blitt informert ved skriv og på generalforsamlinger. Den enkelte beboer var ikke direkte involvert i prosjektet. Rundskrivet fra november 2008 knytter seg direkte til denne prosessen, og er i hovedsak en videreføring av denne.
- (53) Det var ikke for noen av kjøperne tale om å reklamere over feil ved den enkelte boenhet, men over feil ved fundamenteringen av leiegårdene. De skader som etter hvert ble synlige knyttet seg til fellesarealene, som var eiet av selskapet. Fellesproblemene ble søkt avklart på adekvat måte av styret, og det er forståelig at leilighetskjøperne fant det naturlig å avvente dette arbeidet.
- (54) De tre leilighetene denne saken gjelder, er alle solgt ”som han er”, jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Dette innebærer at kjøperne først kunne reise mangelsinnsigelser om leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med.
- (55) De opplysninger som ble gitt i rundskrivet i november 2008 ga utvilsomt alle andelseierne grunn til en viss bekymring. Når skrivet vurderes i den sammenheng jeg nettopp har presentert, kan jeg imidlertid ikke se at skrivet inneholder konkrete opplysninger, som avklarte spørsmålet om et mulig ansvar for selgerne på en slik måte at reklamasjonsfristen begynte å løpe.
- (56) Arne Smedvik fra bob, som hadde utformet rundskrivet for styret, opplyste for lagmannsretten at han ikke med uttrykket ”bevegelser” hadde ment å gi uttrykk for at det var pågående setninger; det var det som skulle avklares ved de undersøkelsene som skulle iverksettes. Han tilføyde at det basert på de da foreliggende opplysninger fortsatt var tale om vedlikeholdsmessig rehabilitering av eiendommen.
- (57) Det Smedvik forklarte for lagmannsretten, følger for øvrig nær direkte av rundskrivet selv. ”Nye forhold” er ikke en del av begrunnelsen for å skrinlegge loftsprosjektet, og mer vesentlig; det er ikke noe signal i skrivet om at styret har vurdert den mulighet at vedlikeholdsprosjektet måtte utsettes.
- (58) De ankende parter har særlig vist til at det i rundskrivet heter: ”Dette er skader som har betydning for byggets og beboernes sikkerhet.” Når skrivet leses i sammenheng, kan jeg ikke se at det er nærliggende å lese dette som en konstatering av aktuell fare. Etter mitt syn må dette sees som en karakteristikk av arten av de forhold som må undersøkes nærmere. Det er ingen holdepunkter for at det på dette tidspunkt ble vurdert om det skulle være nødvendig for noen av beboerne å fraflytte boligene.

- (59) De ankende parter har videre gitt uttrykk for at den orientering som ble gitt fra styret i november 2008, materielt sett i hovedsak er sammenfallende med innholdet i rundskrivet fra april 2009. Jeg ser det ikke slik. Det er tilstrekkelig her å vise til den sammenfatning jeg tidligere har gitt av innholdet i rundskrivet fra 2009. Ikke noe av det som der er fremhevet, ville ha vært treffende som sammenfatning av innholdet i rundskrivet fra 2008.
- (60) Det var i alt ti av andelshaverne som hadde kjøpt leiligheten i løpet av de siste fem år, og som følgelig kunne tenkes å ha krav mot sine selgere. Ingen av disse andelshaverne reklamerte overfor sine selgere på grunnlag av rundskrivet fra november 2008. Det er i seg selv naturligvis ikke avgjørende for den rettslige vurdering, men det fremstår likevel som en slags bekreftelse på at avklaringen av de faktiske forhold ikke var kommet så langt at de pekte i retning av at det var grunnlag for å reise krav mot selgerne.
- (61) Den ene av kjøperne forklarte for lagmannsretten at hun hadde hatt planer om å selge leiligheten, men at opplysningene i rundskrivet førte til at hun stanset salgsprosessen. De ankende parter har påberopt dette som en bekreftelse på at det var gitt tilstrekkelige opplysninger til at kjøperne måtte reklamere. Med henvisning til at aktsomhetskravet i § 4-19 er strengere enn i § 3-7, er det gjort gjeldende at det er en logisk brist i lagmannsrettens resonnement. Jeg kan ikke se at dette har noe for seg. De omstendigheter det må opplyses om etter § 3-7 omfatter utvilsomt vesentlig mer enn forhold som i relasjon til § 3-9 kan anses som en relevant mangel om de ikke blir opplyst om.
- (62) Jeg konkluderer følgelig at reklamasjonsfristen først begynte å løpe i april 2009, og partene er da enige om at alle ankemotpartene har reklamert i tide.
- (63) Ankemotpartene har etter dette vunnet saken fullt ut, og skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd ha erstattet sine sakskostnader. Sakskostnader tilkjennes med 140 436 kroner i henhold til inngitt oppgave. Da ankemotpartene er innvilget fri saksførsel blir sakskostnadene å tilkjenne det offentlige.
- (64) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. Ankene forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler AM Trust International Underwriters Ltd. og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF en for begge og begge for en til det offentlige 140 436 – etthundreogførtitusenfirehundreogtrettiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (65) Kst dommer **Arnesen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (66) Dommer **Bull:** Likeså.
- (67) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (68) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (69) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Ankene forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler AM Trust International Underwriters Ltd. og Anticimex Forsikring AB Norsk NUF en for begge og begge for en til det offentlige 140 436 – etthundreogførtitusenfirehundreogtrettiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: