

Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN-2021-1035

8.11.2021

Danske Bank

Sikkerhetsstillelse

Entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 – foreldelse.

Klager overtok den 30.9.16 en bolig under oppføring som han hadde kjøpt i mars 2015. Banken hadde stilt garanti for selgerens forpliktelser. I april 2018 fikk han informasjon om grunnforholdene på eiendommen, og at disse utgjorde en forurensningsrisiko. Han reklamerte til selgeren i juni 2018. Selgeren avsto kravet i februar 2020. I august 2020 rettet han et krav mot banken under garantien. Banken anførte at kravet var foreldet. Banken fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 292 320

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt klager har et krav mot banken under en entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12.

Klager inngikk i mars 2015 avtale med NV. AS om kjøp av bolig under oppføring i sameiet N. Hage. Banken stilte på vegne av selger en garanti for entreprenørens kontraktsforpliktelser overfor klager. Klager overtok boligen den 30.9.16.

Det er opplyst at eiendommen er bygget på eller i tilknytning til et tidligere avfallsdeponi, og at det er en forurensningsrisiko ved plasseringen. Klager har opplyst at han ikke ble informert om grunnforholdene før avtalen ble inngått, og heller ikke i forbindelse med overtakelsen.

Etter at klager i april 2018 hadde mottatt et varsel fra Fylkesmannen om forholdene ved eiendommen, reklamerte han i brev av 2.6.18 til NV. AS med krav om heving, alternativt retting eller prisavslag. Kravet ble avvist i brev av 13.2.20.

NV. AS gikk konkurs i mars 2020. I brev til banken av 15.8.20 krevde klager utbetaling av garantisummen i sin helhet for verditap på boligen, under henvisning til kravet til NV. AS i 2018. Han krevde også dekning under garantien for ferdigstillelse av sameiets fellesområder.

Banken avviste i brev av 19.11.20 kravet knyttet til grunnforurensning. Banken aksepterte et krav under garantien på kr 14 680 knyttet til sameiets fellesområder.

Klager har anført at NV. AS misligholdt sin informasjonsplikt ved ikke å informere om forurensning i grunnen da han kjøpte og overtok boligen. Det foreligger en mangel ved eiendommen som gir ham et krav på utbetaling under garantien. Det foreligger en rekke rapporter om grunnforholdene. I en dom i tingretten i januar 2020 vant én av de andre beboerne i N. Hage frem med sitt krav mot NV. AS. Kravet har ikke bortfalt som følge av for sen reklamasjon, og kravet er ikke foreldet. Reklamasjonsfristen er uten betydning, da NV. AS har opptrådt grovt uaktsomt. Garantien gjelder i fem år etter overtakelsen, til september 2021. Korrekt garantibeløp skal være kr 307 000. Klager krever utbetaling av restbeløpet under garantien, kr 292 320, samt dekning av sakskostnader.

Finansforetaket har i hovedsak anført at kravet er foreldet. Krav på grunn av mangel ved fast eiendom i form av forurensning i grunnen foreldes etter tre år. Foreldelsesfristen begynner å løpe fra overtakelsen av eiendommen, selv om mangelen først konstateres på et senere tidspunkt. Spørsmålet om foreldelse må vurderes konkret for hvert enkelt krav. Klager overtok boligen den 29.9.16. Kravet var foreldet den 30.9.19. Under enhver omstendighet må saken avvises fra behandling i Finansklagenemnda, da saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Garantien er for øvrig på kr 254 500, ikke kr 307 000, som anført av klager. Klager har ikke krav på dekning av sakskostnader.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Garanti etter buofl. § 12 innebærer at garantisten hefter for krav som forbrukeren kan gjøre gjeldende mot utbyggeren av boligen, som i loven omtales som entreprenøren. Krav mot garantisten er betinget av at forbrukeren har oppfylt lovens reklamasjonsplikt overfor utbyggeren. Krav mot garantisten er også gjenstand for foreldelse, på samme måten som krav mot utbyggeren. Det følger av foreldesl. § 7 at foreldelse av krav mot garantisten følger samme regler som foreldelse av krav mot utbyggeren. Avbrytelse av foreldelse av krav mot garantisten skjer ved saksanlegg mot garantisten etter § 15, eller ved klage til Finansklagenemnda etter § 16. Av § 25 nr. 2 følger det for øvrig at krav mot garantisten i alle tilfelle vil være foreldet når kravet mot hovedskyldneren, som i denne saken er utbyggeren, er foreldet.

Krav mot utbyggeren som følge av mangler ved boligen foreldes ifølge §§ 2 og 3 nr. 2 tre år etter overtakelsen av boligen. Dersom forbrukeren mangler kunnskap om mangelen og dermed sitt krav mot utbyggeren, kan han ifølge § 10 få tilleggsfrist på inntil ett år fra det tidspunktet han fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap. Regelen om tilleggsfrist får bare betydning i tilfeller hvor forbrukeren får eller burde ha skaffet seg kunnskap når det gjenstår mindre enn ett år av den alminnelige treårsfristen.

I denne saken fikk klageren 24.4.18 varsel fra kommunen om de forholdene som er grunnlaget for mangelskravet mot utbyggeren. Kunnskapskravet i § 10 var oppfylt senest på dette tidspunktet. Overtakelse av boligen fant sted 30.9.16, og det var gått mindre enn to år av den ordinære treårsfristen da klageren fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap. Regelen om tilleggsfrist blir derfor uten betydning i saken. Nemnda vil nevne at krav kan være foreldet selv om verken reklamasjonsfristen på fem år overfor utbyggeren eller garantiens varighet på fem år er utløpt.

Kravet mot utbyggeren ble foreldet tre år etter overtakelsen. Foreldelsesfristen for kravet mot garantisten startet samtidig med fristen for kravet mot utbyggeren. Varselbrevet fra kommunen ga også nødvendig kunnskap om kravet mot garantisten. Klagerens krav mot banken var etter dette foreldet da saken ble klaget inn for Finansklagenemnda 6.12.20.

Siden klageren nevner regelen i foreldesl. § 3 nr. 4 om foreldelse av krav som bygger på garanti, vil nemnda gjøre oppmerksom på at denne regelen gjelder egengarantier på varer eller tjenester, der varens eller tjenestens funksjonsdyktighet eller varighet garanteres i en viss tid. Regelen gjelder ikke betalingsgarantier avgitt av tredjeparter, som denne saken gjelder.

Når klageren ikke gis medhold, kan heller ikke kravet om erstatning for sakskostnader tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Banken gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Knut Bjerve (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).