

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-514

27.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Manglende fundamentering og setningsskader – fare for utglidning – sikkerhetsmessig betydning – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 4,725 mill., og overtatt av kjøper den 21.7.16. I tilstandsrapporten ble det opplyst om noe setninger i grunnen foran huset mot nord, og selv om det ikke var synlige tegn til pågående setninger, anbefalte takstmannen at dette ble overvåket. Boligen var et dødsbo, men en av arvingene var til stede på den ene visningen og kunne fortelle at sprekkene hadde vært der så lenge hun kunne huske, og at det aldri hadde vært noen bevegelse. Videre ble det forklart at sprekkene antakelig hadde kommet grunnet en dårlig betongplate uten armering. Høsten 2019 kontaktet kjøper sitt bygningsforsikringsselskap i forbindelse med vanninnsig i overgang mellom hagestue og fasade. I skaderapporten datert 26.9.19 oppga takstmannen at vanninnsiget og en luftlekkasje høyst sannsynlig skyldtes utglidning, og takstmannen anbefalte at strukturen og grunnen ble nøye vurdert av en fagekspert snarest. Kjøper rekvirerte en sivilingeniør for å undersøke fundamenteringen, og befaring ble gjennomført den 19.2.20. Sivilingeniøren avdekket raskt alvorlige feil ved boligens fundamentering, og konkluderte med at det var fare for liv og helse ved et sammenbrudd av konstruksjonene. Kjøper mottok rapporter hhv. 4.3.20 og 11.3.20, og reklamerte overfor selskapet den 26.3.20. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at reklamasjonen ble fremsatt for sent. Nemnda kom til at det ble reklamert innen rimelig tid, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 722 055, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fundamentering og setningsskader jf. avhl. § 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ålesund kommune oppført i 1984.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem. Egenerklæringsskjemaet var i det store og hele ikke utfyllt, ettersom det var et dødsbo. Kjøper var på to visninger, og gjorde seg kjent med salgsdokumentene.

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

BYGNINGSINFORMASJON

Enebolig på to etasjer pluss kryploft, oppført i 1984. Huset ble tilbygd mot nord med veranda og innglasset stue for ca 5 år siden. Terrasse mot nord og vest på ca 34 kvm. Terrasse mot sør og vest på ca 50 kvm, inkl overbygd hagestue på ca 13 kvm. Plassbygd utepeis og nedsenket/vedfyrt badestamp med pumpe for

sjøvann. Garasje på ca 39 kvm, oppført ca 1990. Naust på ca 33 kvm med loft på ca 16 kvm, bygget for ca 10 år siden. Støpt bedding foran naustet.

(...)

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at arvinger/fullmaktshaver ikke har bebodd eiendommen. Arvinger/fullmaktshaver har derfor i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Basert på den visuelle befaringen, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra eier og fremlagte dokumenter er følgende punkter av avgjørende betydning for bedømming av denne eiendommens tekniske tilstand:

- Bad i underetasje har feil fall på gulv, noe høye fuktverdier rundt sluk.
- Det er noe stedvis saltutslag og høye fuktverdier i nedre del av murvegger i uinnredet bodrom i underetasje.
- Det er sprekker og skjevheter i platting foran huset mot nord. Setningsskader.
- Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Ny takteking for ca 3 år siden.
- Poengterer ellers at ikke alle trapper, rekkverk, isolasjon, våtrom etc, ikke nødvendigvis holder dagens krav til standard men de som var vanlig på utførelsestidspunkt.

Utifra de avdekninger som er gjort ifm denne rapporten må en ta det forbehold at det kan finnes skjulte feil eller mangler som ikke er avdekt pga de er skjulte og den visuelle befaringen dermed ikke avdekker de.

(...)

BEARBEIDET TERRENG, GENERELT

(...) Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det har vært noe setninger i grunnen foran huset mot nord, det er påvist sprekker og skjevheter i støpt platting her. Veranda og innglasset stue mot nord er oppført for ca 5 år siden og det er ikke synlige tegn til pågående setninger nå, men dette bør overvåkes.

TG: 2

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Beskrivelse: Støpte fundamenter på antatt fast grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det har vært noe setninger i grunnen foran huset mot nord, det er påvist sprekker og skjevheter i støpt platting her. Veranda og innglasset stue mot nord er oppført for ca 5 år siden og det er ikke synlige tegn til pågående setninger nå, men dette bør overvåkes. Gjør oppmerksom på at det ikke er foretatt noen form for geotekniske undersøkelser av grunnen og derfor meget vanskelig å si noe nøyaktig om byggegrunn og stabilitet.

TG: 2

Kjøper har forklart at selger (en av arvingene) var til stede på en av visningene. Ifølge kjøper uttalte selger at sprekken som takstmannen hadde redegjort for i tilstandsrapporten hadde vært der så lenge hun kunne huske, og at det aldri hadde vært noen bevegelse. Videre skal selger ha uttalt at sprekken antakelig hadde kommet grunnet en dårlig betongplate uten armering.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,725 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.16, og overtatt av kjøper den 21.7.16.

Den 13.7.17 reklamerte kjøper over flere forhold, herunder feil ved el-anlegget, sprekker i kjøkkenlaminat, fukt og maur i påforede vegger i underetasjen, defekt pumpe til badestamp, defekte varmpumper, tom brønn og dårlig vannkvalitet, samt vond lukt fra septiktank. Selskapet

avviste ansvar den 21.7.17. Kjøper manglet holdepunkter for brudd på opplysningsplikten, og lot forholdene ligge.

Vinteren 2018/2019 opplevde kjøper vanninnsig mellom boligens utestue og ytterveggen. Etter anbefaling fra snekker ble det tettet med sikaflex.

Høsten 2019 kontaktet kjøper sitt bygningsforsikringsselskap, som innhentet rapport fra takstmann R. datert 26.9.19. Denne rapporten er senere gjengitt:

Forsikringstaker forteller at de oppdaget utglidning når snøen smeltet i år. De ble opplyst om sprekker i område fra tidligere eier, men de ble orienterte om at sprekken alltid har vært der og at det ikke har vært endring.

Forsikringstaker orienterer om at de oppdaget at det dryppet vann fra overgang mellom hagestue og fasade. Dette kom ved kraftig nedbør og vind. De antok at det var vind som presset vannet inn.

Undertegnede vurderer at dette høyst sannsynlig er følgeskader fra utglidning. Ved inspeksjon utvendig kan man tydelig se at "fundament" for søyler har sunket flere cm. De orienterer også om luftlekkasje fra ene siden av hagestue ved overgang mellom fasade og hagestue. De utbedret dette med byggsaum. Det er sannsynlig at også dette skyldes utglidning.

Undertegnede anbefaler på det sterkeste at strukturen og grunnen blir nøye vurdert av fagekspert snarest. Dette for å vurdere bevegelser og sikkerhet til beboere.

Kjøper har beskrevet det videre hendelsesforløpet slik:

Kjøper var i en prosess hvor det ble vurdert å videregjøre boligen. I den forbindelse fikk de besøk av en fagmann for å diskutere utbygging av et nybygg på en annen tomt. Denne fagmannen kikket raskt over sprekken, uten å gi noen konkrete tips eller råd om utbedring foruten at forholdet burde undersøkes, i likhet med takstmann R. (...).

Med tanke på et eventuelt videregjøre, samt usikkerhet rundt hva slags fundamentering som rent faktisk var gjort, ønsket kjøper å undersøke konkret hva som var galt med fundamenteringen, og rekvirerte i den forbindelse H. AS (..) for å få en grundig rapport vedrørende den faktiske tilstanden.

H. var på befaring i boligen den 19. februar 2020. Sivilingeniør H.V. (..) avdekket raskt at det var potensielt graverende avvik ved boligen.

Sivilingeniør H.V. utarbeidet to rapporter, datert 4.3.20 og 11.3.20. I den første rapporten sto det bl.a.:

FORMÅL:

Vurdere stabilitet og sikkerhet for støttemur og oppfylt terreng med betongplatt samt overliggende terrasse og utestue som er fundamentert på denne

(...)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

(...) er en boligeiendom i nye Ålesund kommune. Tomta inkl (...) strekker seg fra sjøkanten i nord via en bratt skrent opp mot et anlagt platå på ca. kt. 8. Derfra flater terrenget ut med trapp og skråning opp til ca. kt 10 ved tilkomst mot tomtengrense i sør.

Foran huset mot nord, er det kunstig anlagte platået avgrenset av en grovt lødd støttemur i naturstein fundamentert på løsmasser. Overflaten består av en plasstøpt betongplatt med belegningsteinmønster. Deler av støttemuren ved starten av rampe mot sjøen er utført med mørtel mellom steinene.

Opp fra betongplatten stikker søylesko som danner fot for i alt 5 stk bærende limtresøyler under overliggende balkong i flukt med hovedetasjen i huset. Oppå balkongen er det oppført ei utestue som utgjør en integrert del av oppholdsarealet inne i boligen.

(...)

OPPSUMMERING, KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER:

- Det er påvist høydeavvik på terrasse i nord- østre hjørne som indikerer setning for søyle S1 og S2.

- Det er påvist at søyle S1 og S3 er ute av lodd. Det er videre påvist et korresponderende sprekkemønster i betongplatten som viser at loddavviket for søylene har oppstått som følge av forskyvning etter at platten var støpt. Dette viser at fundamentene har flyttet seg hhv. 25 og 35 mm mot nord etter at terrassen ble oppført.
- Det har ikke vært mulig å undersøke søylefundamentene direkte uten å skjære opp betongplatten. Det bør imidlertid undersøkes om fundamentene kan sikres til sikker grunn uavhengig av fylling og platt.
- Det er påvist at støttemur mellom S3 og S4 heller utover og har mistet kontakt med underliggende terreng. Denne har ingen stabiliserende virkning på fyllingen og vil før eller siden kunne falle ned.
- Steinmur og fylling hviler på terreng som består av løsmasser på skrånende fjell. Helningsvinkelen på ca. 33 grader er brattere enn det som blir ansett som stabilt.
- Konsekvensene av en utglidning av disse massene, kan være at fundamentene for de bærende søylen under terrassen følger med i raset, med de følger for liv helse og verdier, som dette innebærer.
- For å finne ut av hvordan søylene er fundamentert og om det er mulig å sikre disse enkeltvis, anbefales det å midlertidig stemple av bærebjelken under terrassen for så å fjerne betongplatten rundt S1 for å komme ned til fundamentet. Dette vil avdekke hvordan søylefundamentene er bygd og danne grunnlag for vurdering av neste skritt.
- Det må bygges ny støttemur for fyllingen i den aktuelle utstrekningen foran huset. Denne må forankres til fjell og dimensjoneres for jordtrykk i henhold til gjeldende NS-EN standarder og teknisk forskrift.
- Støttemur vest for huset er ikke vurdert da det er området foran huset som anses mest kritisk med hensyn til konsekvenser av en utglidning.

Kjøper ble klar over avvikenes alvorlighet, og kontaktet boligkjøperforsikringen. Etter anbefaling fra H.V. stemplet kjøper av overliggende terrasse og skar ut en åpning rundt søyleskoen for å inspisere fundamentene. Den 10.3.20 ble kjøper klar over at det i praksis manglet fundamenter under søylene. I rapporten til H.V. av 11.3.20 fremgikk bl.a.:

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Det er avdekket at det ikke finnes fundamenter under søylene. Fyllingen er heller ikke utført på en faglig tilfredsstillende måte hverken som underlag for platt eller til videre fundamentering av bærende konstruksjoner.

Dette i tillegg til manglende stabilisering av fyllingsfronten som dokumentert i hovedrapporten, gjør at hele konstruksjonen med fylling, platt, støttemur og overliggende konstruksjoner er oppført i strid med gjeldende lov, forskrifter og grunnleggende tekniske prinsipper for konstruksjonssikkerhet.

Tatt i betraktning det store skadepotensialet for liv og helse et sammenbrudd av konstruksjonen vil ha, må de avdekte avvik karakteriseres som meget alvorlige. Dette er særlig alvorlig siden det her dreier seg om skjulte mangler som det ikke har vært mulig å avdekke med "ikke destruktive" metoder og spesialkompetanse.

Utestua er på denne bakgrunn ikke egnet som rom til varig opphold før forsvarlig fundamentering er etablert.

Kjøper reklamerte til selskapet den 26.3.20.

Den 30.6.20 mottok kjøper en kalkyle fra H.V. der utbedringskostnadene ble beregnet til totalt kr 1 722 055. Kalkylen var basert på konkrete pristilbud. V.A. AS hadde priset grunnarbeidene til kr 697 644, B. AS hadde priset betongarbeider til kr 480 000, og H.V. beregnet sikrings- og tømmerarbeider til kr 100 000. I tillegg kom tekniske undersøkelser, rapporter, prosjektering og oppfølging, beregnet til kr 100 000.

Selskapet rekvirerte takstmann O., som utarbeidet en rapport datert 3.9.20:

KONKLUSJON

Undertegnades vurdering er at både natursteinsmur, sparesteinsmur og fyllingen som betongplattingen ligger på er ustabil og har satt seg. Dessuten er altansøylene satt direkte på/i betongplattingen uten tilstrekkelig fundament og har derfor også fått setninger. Årsaken er manglende prosjektering og ufagmessig utførelse.

I tilstandsrapporten fra 2016 er setninger i plattingen omtalt, med oppfordring om overvåking. I hvor stor grad setningen har utviklet seg i perioden fra 2011 da altanen ble bygd og fram til 2016, og utviklingen fra kjøpet i 2016 til kjøper satte i gang undersøkelser i 2019 er usikkert. Dette har etter undertegnede oppfatning betydning for vurdering av reklamasjon og avvik i forhold til referansenivå.

Det konkluderes videre med at det må legges til grunn behov for utbedring av forholdene. Slik situasjonen er pr. dato kan det være fare for utglidning av masser og altan-konstruksjon, og derved også fare for liv og helse.

H.V. har prosjektert en løsning og dels innhentet tilbud, dels kalkulert kostnader og summert disse til kr 1.722.000,- inkl. mva. Dette er så langt jeg kan se basert på en løsning med midlertidig oppstøtting av altan og hagestue, bortgraving/fjerning av platting og fyllingsmasser inkl. steinmurer, tilstrekkelig til å etablere en betong-konstruksjon av søyler, vegger og avstivingsribber fundamentert på fjell. Deretter oppfylling og ny betongplatting under altan på nye søylefundamenter. Denne løsningen går imidlertid lenger enn nødvendig mht. fremre betongvegg, som er ført helt til nabogrense øst. De siste ca. 6.5 m av denne muren er ikke nødvendig for stabiliteten. Graving, støping og tilbakefylling langs disse 6.5 m utgjør etter undertegnede oppfatning i størrelsesorden kr. 370.000 av total-kostnaden, som i så fall reduserer samlet kostnad til ca. kr. 1.350.000,- inkl. mva.

Undertegnede har foretatt en vurdering vedr. alternativ utbedring i forhold til H.V.s forslag. Alternativ løsning må i så fall gi en nødvendig, men tilstrekkelig løsning. Det er ingen tvil om at også alternative løsninger vil være omfattende, og det kan tenkes alternativ løsning i form av peling til fast grunn som gir stabile altan-fundamenter. I så fall må vestre del av altanen rives, betongplatting og ca. 0.5 m av massene fjernes, 3 peler rammes ned til fjell, og det støpes en betongbjelke på toppen av pelene som fundament for altanen og ny betongplatting med sideveis forankring til grunnmur. Denne løsningen sikrer huset/bygningskroppens altan, men ikke den usikre foranliggende natursteinsmur og sparesteinsmur som er del av hage-anlegget. Og er dermed ikke like fullstendig som H.V.-løsningen. Pelingen vil sannsynligvis også kreve en geoteknisk analyse og prosjektering, som sannsynligvis vil være mer omfattende enn den mer eller mindre preakseptert løsningen H.V. bygger på.

Undertegnede konkluderer i denne omgang med at løsningen til H.V. er en god og sikker løsning, men at et pele-alternativ evt. kan utredes. Det er imidlertid usikkert om denne løsningen også kan inkludere og ivareta stabiliteten av de foranliggende murer, og kostnaden kan bli like høy som beregnet av H.V.

Kjøper har i hovedsak anført at reklamasjonen ble fremmet rettidig etter avhl. § 4-19, og at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til Rt. 2011 s. 1768 og forarbeidene, og pekt på at kjøper ikke kunne forvente at det forelå en kjøpsrettslig mangel på tidspunktet for rapporten fra bygningsforsikringen i september 2019. Ifølge kjøper begynte reklamasjonsfristen tidligst å løpe ved H.V.s første befaring den 19.2.20. Videre har kjøper pekt på at feilene var svært alvorlige og at det var fare for liv og helse, og at kjøper ikke kunne forvente slike avvik. Det ble bl.a. vist til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at boligen var oppført med *"støpte fundamenter på antatt fast grunn"*. Kostnadsestimatet fra takstmann O. kunne ikke legges til grunn, og kjøper viste til at kostnadene beregnet av H.V. tok utgangspunkt i innhentede pristilbud.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 1 722 055, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Det ble særlig vist til at det allerede vinteren 2018/2019 var tydelige indikasjoner på utglidning og store avvik ved boligens fundamenter, og at det forelå en objektiv rapport som beskrev dette avviket. Ifølge selskapet kunne ikke en kjøper som kjente til et avvik vente over ett år før det ble reklamert over avviket. Selskapet mente derfor at kjøper hadde tapt retten til å fremme krav etter avhendingslova.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen ikke begynte å løpe før etter den første befaringen til H.V. den 19.2.20, og reklamasjonen var dermed fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet viste særlig til at kjennskap til en bygningsmessig feil eller avvik ikke i seg selv var tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen startet å løpe, jf. Rt. 2011 s. 1768. Sekretariatet viste også til et tilsvarende saksforhold i LB-2014-11330. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., på tross av opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet la betydelig vekt på at det var fare for liv og helse, og det ble vist til LA-2006-121555. Etter et skjønnsmessig fradrag for standardheving, kom sekretariatet til at prisavslaget med utgangspunkt i kostnadsestimatet fra takstmann O. passende kunne settes til kr 1 mill. inkludert forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid etter avhl. § 4-19 første ledd, men har vært i adskillig tvil om spørsmålet. Det springende punktet gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt, og hvorvidt skaderapporten fra 26.9.19 – sammenholdt med tilstandsrapport og øvrige opplysninger fra salget i 2016 – innebar at fristen må anses å ha startet da kjøper fikk kjennskap til innholdet i denne. I så fall er reklamasjonen, som ble fremsatt 26.3.20, for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Alternativt, om fristen må anses å ha startet da kjøper mottok rapportene fra sivilingeniør H.V. i begynnelsen av mars 2020. I så fall er reklamasjonsfristen ikke oversittet.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til de faktiske og rettslige momentene som er inntatt i sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

I tilstandsrapporten ved salget ble det gitt risikoopplysninger om sprekker og skjevhet i den støpte plattingen. Det ble ikke opplyst om synlige tegn til pågående setninger, men kjøper ble oppfordret til å overvåke forholdene. Samtidig er det ubestridt at selger under den ene visningen fortalte at sprekken hadde vært der så lenge hun kunne huske, og at det aldri hadde vært noen bevegelse.

Oppfordringen kjøper fikk til å følge med på sprekken og skjevhetene var klar nok, men det kan bemerkes at kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9 ikke omfatter en plikt til å innhente bistand fra fagkyndige, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 104 – det er altså tale om en svært begrenset undersøkelsesplikt.

I skaderapporten mottatt 26.9.19 sto det bl.a. at vanninnsiget høyst sannsynlig var følgeskader fra utglidning, og at det var tydelig at fundamentet for søylene hadde sunket flere cm. Ettersom det ble opplyst at verandaen ble oppført ca. 5 år før salget, måtte det antas at også pålene var av nyere alder. Dette tilsa at bevegelsene var av nyere dato, og ikke slike som "alltid hadde vært der".

Det ble videre opplyst at luftlekkasjene ved hagestuen, som også var av nyere dato, trolig skyldtes utglidning. For å vurdere bevegelser og sikkerheten til beboere ble kjøper anbefalt "på det sterkeste" å snarest gjøre nøye vurderinger av strukturen og grunnen ved en fagekspert. Kjøper fikk således en sterk oppfordring til snarlige og omfattende undersøkelser av forholdene ved fagkyndig. Selv om de påkrevde undersøkelsene var kostnadskrevende og omfattende, tok det kjøper nokså lang tid å få iverksatt disse.

Med tanke på risikoopplysningene som ble gitt ved salget og det uklare skadebildet, er likevel sekretariatet i tvil om det på dette tidspunktet fremsto temmelig klart for kjøper at de kunne ha et mangelskrav mot selger. Vi vil påpeke at kjøper tidligere hadde reklamert på flere forhold, men unnlatt å følge opp disse fordi det var tale om et dødsbo og selger hadde begrenset kunnskap om boligen. Da det heller ikke var holdepunkter for at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger, måtte et mangelskrav tilsynelatende bero på om det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Ettersom det ble gitt klare risikoopplysninger ved salget, skulle det mye til for at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Skadeomfanget og utbedringsbehovet måtte også ha fremstått høyst usikkert på dette tidspunktet, og muligheten for lokale utbedringer kunne etter vårt syn ikke utelukkes. På den andre siden var selve terrassen relativt ny, og all den tid terrassen ble antatt oppført på støpte fundamenter på fast grunn, må bevegelsene ha fremstått påfallende. Samtidig stiller vi oss noe tvilende til

om opplysningene i skaderapporten innebar en konstatering av en aktuell fare. Se til sml. Rt. 2011 s. 1768 (avsnitt 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.

Ved H.V.s befaring den 19.2.20 ble det bl.a. påvist at søylene hadde forskjøvet seg og var ute av lodd, at støttemuren ikke hadde feil helling og ingen stabiliserende virkning, at steinmuren og fyllingen hadde for høy helningsvinkel. Kjøper fikk også vite at konsekvensen av utglidning av massene kunne være at fundamentene for de bærende søylene fulgte med i raset, med fare for liv, helse og verdier. Vi mener derfor at kjøper fikk et langt klarere inntrykk av skadeomfanget og utbedringsbehovet ved H.V.s befaring. Sekretariatet har til slutt kommet til at det først på dette tidspunktet må ha fremstått temmelig klart for kjøper at det kunne foreligge en vesentlig mangel.

Når det gjelder den konkrete avveiningen av tidspunktet for friststarten, har også nemnda funnet spørsmålet meget vanskelig. I utgangspunktet mener nemnda at kjøper gjennom skaderapporten fra 26.9.19 fikk klare signaler om utglidning og risiko for skader knyttet til dette. Sammenholdt med risikoopplysningene i tilsandsrapporten, mener nemnda som et utgangspunkt at kjøper på dette tidspunktet hadde en oppfordring til å inngi nøytral reklamasjon. Det vises i denne sammenheng særlig til at det stilles små vilkår til innholdet i denne type reklamasjon. Både bevissikringshensyn, hensyn til innretting, samt muligheten for tidlig imøtegåelse fra selgers side har tradisjonelt vært de bærende hensyn bak denne regelen. Samtidig ser nemnda at rettspraksis for akkurat denne type mangler – setningsskader som avdekkes suksessivt – trekker i retning av at kjøper bør innrømmes noe mer tid til å kartlegge fare- og skadeforholdet. Nemnda viser her særlig til Rt. 2011 s. 1768, LB-2014-96484 og LB-2014-11330. Nemnda er usikker på om utviklingen i rettstilstanden på dette punktet er helt i tråd med de nevnte lovgiverhensyn som ligger bak avhl. § 4-19 første ledd, men anser seg naturlig nok bundet av praksis på dette punktet. Nemnda er i og for seg heller ikke uenig i at fristreglene til en viss grad må anpasses det aktuelle skadeforholdet, og at setningsskader står i en spesiell stilling mht. muligheten til å avklare forholdet raskt. Normalt kreves særlig ekspertise til dette. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor – under tvil – å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at friststarten må knyttes til H.V.s befaring og rapporter, og at reklamasjonen derfor er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon om at vesentlighetsvilkåret i dette tilfellet må anses oppfylt. Nemnda er også enig med sekretariatets utmåling av kr 1 000 000 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 5.3.21, samt kjøpers imøtegåelser og krav om høyere prisavslag i brev av 20.3.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).