

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-166

13.3.2023

Protector Forsikring ASA

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

Setningsskader – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En leilighet oppført i 1995 ble solgt "som den er" for 2,5 mill., og overtatt av kjøper 1.8.17. I februar 2021 ble det innkalt til beboermøte i borettslaget i forbindelse med at styret var gjort oppmerksom på at det ett år tidligere hadde blitt sendt en skriftlig henvendelse til kommunen om bevegelse på det ene hushjørnet på bygningen. I rapport fra Multiconsult av 5.5.21 fremgikk det bl.a. at det var avdekket mangler ved nødvendig understøttelse, og det ble anbefalt setningsmålinger. I referat fra møte med Multiconsult den 19.5.21 fremgikk det bl.a. at Multiconsult oppga at det ikke var noen *"tegn på at dette er utrygt"*, at det ikke var store setningsskader, og at *"situasjonen er ikke så kritisk som vi (styret) først antok"*. Geoteknisk vurdering ble foretatt 30.9.21. I skriv fra beboermøte 21.11.21 fremgikk at dette var en *"alvorlig situasjon"* og at problemet medførte *"store økonomiske konsekvenser"* for borettslaget. Kjøper reklamerte til foretaket den 14.12.21 og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 324 033, og forsinkelsesrente fra 10.7.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms andelsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1995.

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

Tiltalende og lys 2-roms borettslagsleilighet.

(...)

Byggemåte

Boligblokk oppført i 1995 over to plan i tillegg til kjeller. Beliggende på skrånende tomt.

Inngangspartier er på oversiden av bygningen.

Betong grunnmur. Drenering er fra byggeåret.

Bærende konstruksjon i betong og bindingsverk.

Fasader er kledd med panel. Pusset og malt murt grunnmur/sokkel. Original saltakskonstruksjon.

(...)

Felles eiet tomt for borettslaget på 2044 m².

Opparbeidet tomt med bl.a. gruset gårdsplass og betongheller foran inngangspartiene. (...)

Det er 14 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget (...)

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

Konklusjon tilstand

(...)

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med normal bruksslitasje alder og bruk tatt i betraktning. Den har adkomst via felles utendørs svalgang. Det er fransk balkong i stuen. Det er ikke heis i bygningen.

Det følger med 1 bod i fellesområde, ikke besiktiget. (...)

Opparbeidet tomt med bl.a. gruset gårdsplass og betongheller foran inngangspartiene.

(...)

Bygning, generelt

Boligblokk oppført over to plan i tillegg til kjeller. Beliggende på skrånende tomt. Inngangspartier er på oversiden av bygningen.

Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Grunn og fundamenter, generelt

Betong grunnmur.

TG er ikke satt da dette er et fellesområde

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 2 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. i tillegg til andel fellesgjeld på kr 71 868 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.8.17.

I februar 2021 ble det innkalt til beboermøte i borettslaget, etter at en nabo hadde gjort styret oppmerksom på at det var sendt en skriftlig henvendelse til kommunen som gjaldt mulig bevegelse på det ene hushjørnet på bygningen. Bekymringsmeldingen ble sendt til kommunen fra et ingeniørfirma som gjorde arbeider i nærheten av bygningen i januar 2020, men verken styret eller beboere i borettslaget var gjort oppmerksom på dette. Styret måtte selv kontakte kommunen for å få tilsendt meldingen.

Styret i borettslaget innhentet en rapport fra Multiconsult datert 5.5.21:

Bygget er en 2 etasjes flermannsbolig med 14 leiligheter gjenoppført etter brann i 1996.

Bygningen er plassert i skrånende terreng, på en naturlig hylle i fjellskrenten inn mot forsenkningen av (...), og omkranses av [Jernbane] mot øst og [Vei] mot vest.

Ifølge underlagsdokumenter er bygget med stripefundamenter av betong på sprengsteinsfylling i en utsprengt byggegrop.

Bæresystem er en kombinasjon av stål- og trekonstruksjon med prefabrikkerte betongdekker som etasjeskillere. Konstruksjonstegninger viser at bærende yttervegger og hjertevegg er etablert over forsterket ringmur.

Innsendt bekymringsmelding til Plan og Bygningsetaten omfattet varsel om utrasing og manglende understøttelse av støpt dekke på sydvent gavl. Befaring avdekket at deler av løsmasser under sørvestre hjørne på gavlvegg har erodert og rast ut i et slik omfang, at støpt dekke og ringmur mangler nødvendig understøttelse. Visuell inspeksjon av løsmasser under fundament tyder på at disse er jordholdige og innehar dermed høyst sannsynlig ikke nødvendig egnethet som bærelag for fundamenteringen.

Sørvest vendt rømningsbalkong har store deformasjoner, som følge av setninger på punktfundamenter og manglende konstruktive bærende og avstivende elementer.

Konklusjon:

Forenklet kontrollmålinger av kotehøyder av gulv i leiligheter 1. og 2.etg mot gavl, viser at dekket ut mot sørvestre hjørne har moderate setninger i størrelsesorden 25-30mm. Årsak til målte høydeforskjeller er ukjent men kan høyst sannsynlig relateres til manglende understøttelse av dekke på grunn.

Vi anbefaler derfor at det snarlig inngås en avtale med et landmålingsfirma som kan gjennomføre en setningsmåling av bygget. Plassering av målepunkter på grunnmur og sykkel for kontrollmåling avtales i tett dialog med rådgiver.

På grunnlag av ovennevnte anbefaler vi at det omgående blir gjort nødvendige geotekniske undersøkelser for avklaring av årsak til utglidning av masser og for prosjektering av sikringstiltak med refundamentering av fundamenter med manglende understøttelse.

I referat av 19.5.21 fra gjennomgang med Multiconsult fremgikk følgende:

Svar på spørsmål fra opprinnelig kommentar-dokument:

(...)

3. Ser ikke noe som skal tilsi at noen må flytte ut, ikke registrert omfattende skader inne – ingen store hellinger. Ingen tegn på at dette er utrygt.

- Kommentarer utover punktene:

- Sprengningsarbeidet trenger ikke å medføre ytterligere skade på bygget, men det bør prosjekteres og utredes om setningsskadene er "døde" eller om det utvikler seg. I tillegg bør det gjøres utbedringer. (...)

- Slik som det er nå så er det opp til borettslaget at dette utbedres. Det bør gjøres tiltak.

- Nivellering bør gjøres, X. skal gjøre dette. Y. må sikre at målepunktene avtales med utbygger slik at vi 4kan innhente gode og tilstrekkelige data i hele byggeperioden.

- Utbedring, avhenger av om skråning og bygget er stabilt. Dette vil målingen vise. I tillegg må vi utføre geotekniske undersøkelser som kan gi mer informasjon om underlaget.

- Utbedring; først se geoteknisk undersøkelse av underlaget og se resultatene her. Videre blir jobben å se på å støtte opp lokalt eller i verste fall sette nye pæler som forankres i fjell.

(...)

- Det bør avtales at det utføres en geo-tech analyse på tomten vår.

(...)

- Vil ikke si at det er store setningsskader. Utbedring bør gjøres, men situasjonen er ikke så kritisk som vi (styret) først antok.

(...)

Veien videre; beboermøte eller informasjonsskriv

- Informere om at det er trygt å bo her

- Brannbalkong sperres

- Prosjektets gang (habilitet, prosjektleder, osv.)

I geoteknisk vurdering utført av D. AS datert 30.9.21 fremgikk blant annet:

Fyllmassene og fundamenter har stått over en lengre periode, noe som tyder på tilstrekkelig bæreevne. Registrerte setningene er vurdert som et resultat av masseutglidning under ringmuren.

Utglidningen skyldes dårlig grunnarbeid, uegnet fyllmasser og bratt terreng. (...)

Det er vurdert at byggingeniør bør vurdere eksisterende bygningsmasse, og foreslå tiltak for å rette opp setningsskader. D. kan bistå prosjektet videre med geoteknisk prosjektering. D. kan ikke bistå med tilstandsvurdering, bygningssvern eller konstruksjonsteknikk.

I presentasjon fra beboermøte i borettslaget den 21.11.21 fremgikk blant annet:

- Løsmasse forsvinner under grunnmur på hushjørnet.

- Problem fremstilt på beboermøte februar 2021.
- Kartleggingen har krevd kontakt med entreprenør (snekker) -> Multiconsult -> U. + 2x geoteknikere + RIB.
- (...)
- Setningsmålere montert ifm. byggeprosess viser litt setning på hushjørne – og større på bodene.
- Derav må bodene også gjøres noe med.
- (..) Kommune er kjent med situasjonen og har varslet at det vil komme pålegg om utbedring av dette.
- Styret er klar over at dette har store økonomiske konsekvenser og varsler derfor dette om så fort vi kunne – informasjonen ble kjent for styret uke 46.
- Det er viktig å påpeke at all informasjon som styret har fått så langt tilsier at det er helt trygt for oss å bo i borettslaget pt.
- (...)
- Dette er en alvorlig situasjon som vil ha større påvirkning på Borettslagets (og dets andelseieres) økonomi.

Det var fremlagt kostnadsestimater og alternativer for utbedringer.

Kommunen vedtok den 25.11.21 pålegg om sikring og istandsetting av bygningen:

Plan- og bygningsetaten fikk den 28.1.2020 en skriftlig henvendelse fra (ingeniørfirma B. AS) om at det etter en befaring er observert at et hjørne på bygget i (adresse) mot vest er i bevegelse ut mot (adresse). Den 30.9.2020 ba vi om en nærmere redegjørelse av forholdet. Vi fikk deretter tilbakemelding den 14.10.2020 om at det er flere tegn på bevegelse i fundamenteringen. Den 8.6.2021 har vi mottatt en tilstandsvurdering utarbeidet av Multiconsult, som har avdekket følgende: (...)

Den 08.10.2021 mottok vi en ny geoteknisk rapport datert 30.09.2021 fra D. AS. Denne rapporten beskriver i hovedsak det samme som Multiconsults rapport, og legger Multiconsults vurdering til grunn for videre oppfølging. Utover dette, konkluderer D. AS med at byggingeniør bør vurdere eksisterende bygningsmasse, og foreslå tiltak for å rette opp setningsskader.

Felles for rapportene er at de ikke beskriver konkrete sikrings- eller istandsettingstiltak.

Kjøper reklamerte til foretaket den 14.12.21.

I rapport om prosjektstatus fra boligbyggelaget av 30.3.22 fremgikk:

Utbedring av setningsskadene i (..) Borettslag er nå forbi kritisk punkt. Spuntvegg er fullført og det arbeidet var den store bekymringen, hvor det var usikkerhet om hvorvidt det i det hele tatt lot seg gjøre. Gjenstående arbeider er ikke av kritisk karakter

I perioden har det vært en del diskusjoner rundt budsjett og hva som blir faktiske endelige kostnader.

Inngåelse av alle de ulike avtalene om entrepriser og avtale med naboeiendom om avgivelse av tomteareal har også forvoldt mye arbeid/diskusjon. Diskusjonen er stadig ikke helt avsluttet, men det meste har nå kommet i mål på akseptabelt vis. (...)

Besluttet endelig anleggsbudsjett viser totale prosjektkostnader på kr 7 730 000 inkl. mva.

Total fakturert for perioden November 2021 – Mars 2022 er kr 2 426 187 inkl. mva. Dette beløpet inkluderer kostnader fra konsulenter, utførende og U. Prosjekt.

Det er fortsatt kostnader som vil påløpe med tanke på de resterende arbeider som gjenstår. Dog er mye av de mest krevende arbeidet gjennomført. (...)

Prognose pr. 30.03.22 anslår en total kostnad for prosjektet på kr 6 150 000 noe som innebærer et mindre forbruk på kr 1 580 000 i forhold til vedtatt budsjett. (...)

I e-post fra borettslaget til kjøper 18.4.22 fremgikk:

Som du vet har det pågått vedlikeholdsarbeid på vår tomt og som varslet tidligere vil dette gi betydelig utslag på fellesgjelden. Det beregnede verste-case scenariet lå på om lag 12,5 mnok og dannet også grunnlaget for hva styret søkte om lån for.

Nå har prosjektet kommet langt nok til at vi har fått en del sikre tall, som igjen gjør det mulig å oppdatere beboerne med nytt estimat for vedlikeholdet. Merk at prosjektet enda ikke er ferdig, men at de mest kostnadsrisikofylte oppgavene er overstått.

Slik det ser ut nå ligger vedlikeholdet an til å koste 6,15 mnok. Dette er en halvering sammenlignet med første estimat og selvfølgelig svært positivt for borettslaget beboere.

Med overnevnte beregning til grunn vil det for din leilighet bety at du får økt fellesgjelda med: 324 033 kr

Det betyr at du får følgende økning i månedlige utgifter: 1 196 kr

Merk at beregningene er gjort på bakgrunn av en eff.rente på 1,95%. Merk også at om lag halvparten av rentekostnadene allerede er bakt inn i dagens månedlige betaling. Alt av avdrag vil først inntreffe 01.01.2023, mens rentekostnadene vil påløpe fortløpende etter når vi tar opp lånet som trengs for å behandle kostnadene.

Kjøper har anført at reklamasjonen ble fremsatt rettidig, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-9 andre punktum. Som en følge av nødvendige utbedringer ville kjøpers fellesgjeld øke med kr 324 033, som utgjorde 12,96 % av kjøpesummen. Det var ikke gitt noen opplysninger ved salget som skulle tilsi en risiko for alvorlige setningsskader på bygningen. Kjøper hadde reklamert i tide, da reklamasjonsfristen først begynte å løpe etter beboermøtet 21.11.21. Det var først da det ble gitt konkret informasjon om skadeomfanget og en skissert utbedringsløsning, jf. Rt. 2011 s. 1768.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 324 033, samt forsinkelsesrente fra 10.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket mente at reklamasjonsfristen startet å løpe senest i mai-juni 2021, etter at rapporten fra Multiconsult forelå. Kjøpers reklamasjon i desember 2021 var dermed sendt for sent. Foretaket påpekte at kjøper var medlem av styret i borettslaget fra 27.4.21. Foretaket viste også til bl.a. FinkN 2010-103.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Hva gjaldt spørsmålet om når reklamasjonsfristen startet å løpe, viste sekretariatet særlig til tilsvarende saksforhold i Rt. 2011 s. 1768, LB-2014-11330 og FinkN 2021-514.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel grunnet setningsskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert i tide.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må "være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget". Høyesterett fremholdt at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Fristen starter normalt å løpe først når det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden", jf. Rt. 2011 s. 1768.

I den foreliggende saken ble det reklamert den 14.12.21, og spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selskapet har anført at fristen startet å løpe da rapporten fra Multiconsult forelå i mai 2021. Kjøper har bestridt dette, og vist til at fristen startet å løpe først ved beboermøtet 21.11.21, subsidiært ved geoteknisk vurdering gitt 30.9.21. Partene har vist til Rt. 2011 s. 1768, men er uenige i den direkte overføringsverdien til denne saken.

Kjøperens kjennskap til bygningsmessige feil eller avvik alene medfører ikke nødvendigvis at kjøperen burde hatt kjennskap til mangelsforholdet som utløser reklamasjonsfristen, se f.eks. FinKN 2015-491, FinKN 2015-258, LB-2012-32998, LB-2014-96484, LB-2014-11330, LB-2012-32998, LB-2014-77701 og forutsetningsvis Rt. 2011 s. 1768 (avs. 54). Vurderingstemaet er dermed hvilket tidspunkt kjøper burde ha forstått at det kunne være tale om en "vesentlig" mangel. Se også følgende utdrag fra LB-2014-96484:

"Å konstatere en mangel eller avvik er ikke i seg tilstrekkelig for å utløse en reklamasjonsfrist. I tillegg må mangelen kunne danne grunnlag for et krav. Når eiendommen er solgt "som den er", vil kjøper først kunne reise mangelsinnsigelser dersom leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. En mangel som er av en slik karakter at den alene eller sammen med andre kjente mangler ikke er "vesentlig" utløser følgelig ingen reklamasjonsfrist. Jf. bl.a. Rt-2011-1768 (Ladegårdssaken) avsnitt 54."

I Rt. 2011 s. 1768, som har et svært likt faktum som i nærværende sak, kom Høyesterett til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe ved informasjonsskriv til beboere i april 2009. Av dette skrevet fremgikk blant annet at tilstanden var dårligere enn forventet, at setningene i grunnen fortsatt pågikk, at de var betydelige og at refundamentering var nødvendig for å sikre bygningsmassen. Refundamenteringen ville nødvendiggjøre omlegging av elektrisk opplegg, vann og avløp i kjellere. Spørsmålet i Høyesteretts-saken var om informasjonen som var gitt beboerne i november 2008 innebar en slik avklaring at reklamasjonsfristen allerede startet å løpe fra dette tidspunktet. Det fremgikk av skrevet til beboerne i november 2008 at det ble tatt opp lån til nødvendig rehabilitering for å sikre forsvarlig vedlikehold av bygget. Dette inkluderte setninger, og det fremgikk at det var knyttet stor usikkerhet til hvilke tiltak og kostnader som ville påløpe. Det ble vist til at først etter at nødvendige undersøkelser av grunnforholdene er utført og kostnadsopplysninger foreligger, ville styret orientere og ta videre stilling. Om setningene var det opplyst: "Dette er skader som har betydning for byggets og beboernes sikkerhet. På det meste heller bygget 1 cm inn mot gårdsplassen og bygget står til dels på ca. 5-6 m dype dårlige masser. (...)".

Selv om opplysningene som ble gitt i november 2008 kunne fremstå alarmerende, og også ifølge Høyesterett "ga utvilsomt alle andelseierne grunn til en viss bekymring" (jf. avs. 55), konkluderte altså retten med at fristen først startet å løpe på et senere tidspunkt. Det ble vist til at brevet måtte leses i sammenheng med at det siden 2007 hadde vært et pågående prosjekt i styrets regi å avdekke vedlikeholdsbehov og gjennomføring av nødvendige tiltak, slik at pågående setninger skulle avklares og undersøkes. Skrevet inneholdt ikke konkrete opplysninger som avklarte spørsmålet om et mulig ansvar for selgerne på en slik måte at reklamasjonsfristen begynte å løpe.

(...)

I denne saken er det i motsetning til ovennevnte saker ikke vurdert rehabilitering i forkant, eller gitt konkrete risikoopplysninger ved salget. Det var opplyst ved salget om "Boligblokk oppført over to plan i tillegg til kjeller. Beliggende på skrånende tomt. (...) Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører."

Styret og beboerne ble i februar 2021 kjent med at det forelå bevegelse på det ene hushjørnet på bygningen. I mai 2021 ble det innhentet en rapport fra Multiconsult hvor det ble vist til bekymringsmelding til Plan- og bygningsetaten vedrørende utrasing og manglende understøttelse av støpt dekke på sydvent gavl. Det fremgikk av rapporten at befaringen avdekket løsmasser og mangler på nødvendig understøttelse. Det fremgikk videre at Multiconsult anbefalte "at det snarlig inngås en avtale med et landmålingsfirma som kan gjennomføre en setningsmåling av bygget." og "at det omgående blir gjort nødvendige geotekniske undersøkelser for avklaring av årsak til utglidning av masser og for prosjektering av sikringstiltak med refundamentering av fundamenter med manglende understøttelse." På dette tidspunktet var det altså indikasjoner på feil ved grunnforholdene, herunder setninger. Selskapet har videre opplyst at kjøper var styremedlem på dette tidspunktet, noe kjøper ikke har bestridt.

Ved referat kort tid etter, 19.5.21, fra gjennomgang med Multiconsult fremgår imidlertid "Ser ikke noe som skal tilsi at noen må flytte ut, ikke registrert omfattende skader inne – ingen store hellinger. Ingen tegn på at dette er utrygt." og "Sprengningsarbeidet trenger ikke å medføre ytterligere skade på bygget, men det bør prosjekteres og utredes om setningsskadene er "døde" eller om det utvikler seg. I tillegg bør det gjøres utbedringer." Det ble opplyst om at "Utbedring, avhenger av om skråning og bygget er stabilt. Dette vil målingen vise. I tillegg må vi utføre geotekniske undersøkelser som kan gi mer informasjon om underlaget." Når det gjaldt utbedring ble det opplyst at "blir jobben å se på å støtte opp lokalt eller i verste fall sette nye pæler som forankres i fjell". Samtidig ble det også opplyst om at "Vil ikke si at det er store setningsskader. Utbedring bør gjøres, men situasjonen er ikke så kritisk som vi (styret) først antok." Til sammenlikning var det i Rt. 2011 s. 1768 vist til skriv hvor det sto at skadene hadde betydning for bygningen og beboernes sikkerhet, og dette var ikke ansett som tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen startet å løpe.

Gjennomgangen i referatet 19.5.21 tilsier at forholdet måtte utbedres, men at art og omfang ikke ble oppfattet like kritisk som først antatt. I likhet med Rt. 2011 s. 1768 skulle setninger avklares og undersøkes. Dette tilsier etter sekretariatets syn at det ikke forelå konkrete opplysninger som avklarte spørsmålet om et mulig ansvar for selger på en slik måte at reklamasjonsfristen begynte å løpe allerede ved rapporten utarbeidet av Multiconsult. Det er heller ikke opplyst i saken at noen av de andre beboerne reklamerte overfor sine selgere på grunnlag av rapporten utarbeidet av Multiconsult, jf. Rt. 2011 s. 1768.

(...)

Den geotekniske vurderingen gir i stor grad uttrykk for det samme som rapporten fra Multiconsult, og det var opplyst at "byggingeniør bør vurdere eksisterende bygningsmasse, og foreslå tiltak for å rette opp setningsskader." Etter sekretariatets syn var det derfor først ved skriv fra beboermøtet 21.11.21 at beboerne fikk konkrete opplysninger som avklarte spørsmålet om et mulig ansvar for selger. Det opplyses i skrevet at det vil komme pålegg om utbedring fra kommunen, at dette var en "alvorlig situasjon" og at problemet medfører "store økonomiske konsekvenser" hvor det var vist til et kostnadsestimat. Det fremgår også at informasjonen ble kjent for styret i uke 46, som startet 15.11.21.

Selskapet har vist til FKN-2010-103. Sett i lys av nyere praksis, kan vi ikke se at avgjørelsen kan få avgjørende betydning i denne saken.

Etter en samlet vurdering av de momenter som er trukket opp i praksis, finner sekretariatet å legge til grunn at fristen startet å løpe i november 2021, da styret fikk informasjonen som ble gitt ved beboermøtet 21.11.21.

Kjøper reklamerte 14.12.21. Kjøper har dermed reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Det er ukjent for nemnda hvilke avklaringer som ble gjort etter styrets møte med Multiconsult medio mai 2021 og frem til styret fikk informasjonen som ble videreformidlet på beboermøtet i november 2021, ut over at den geotekniske vurderingen forelå ultimo september samme år. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke holdepunkter for at det for kjøper før i november 2021 fremsto som en *"realistisk mulighet for at selgeren vil være ansvarlig"* for mangelen. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner at så er tilfelle, og bemerker at den forstår foretaket slik at dette heller ikke er bestridt. De avdekkede avvikene fremstår som alvorlige med betydelige utbedringskostnader, og de utgjør et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene – i form av økning i fellesgjelden – med kr 324 033. Kostnadene er i seg selv ikke bestridt, og kravet tas til følge. Nemnda kan ikke se at foretaket har sannsynliggjort at utbedringskostnadene omfatter kostnader som vil medføre forlenget levetid, utsatt fremtidig vedlikehold, eller annen standardheving. I likhet med sekretariatet finner nemnda følgelig ikke grunnlag for at det skal gjøres fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget. Kjøper har også krevd

forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).